

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 mars 2024 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, conseiller communal.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : /
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Larisa DIACONU, architecte

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation ;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ;

Vu la demande émanant du Collège des Bourgmestre et Echevins sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de permis d'urbanisme

- introduite par : Madame Marie DUBRAY et Monsieur Jonathan VAN LIERDE
- sur la propriété sise : Avenue des Volontaires 266
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser et transformer les combles d'une maison unifamiliale

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte qu'aucune réclamation ni observation n'a été présentée ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- les demandeurs : Monsieur Jonathan VAN LIERDE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Laurent AGLAVE, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Considérant :

- que la demande vise à régulariser et à transformer les combles d'une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Vu les permis d'urbanisme n°267, n°152 et n°179 (DB267/1961, DB152/2019 et DB179/2021) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 03/06/1961, 13/06/2019 et 15/12/2021 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation concerne :
 - la création d'une lucarne en façade avant et l'aménagement des combles ;
- que le projet porte sur :
 - l'isolation extérieure des versants de la toiture ;
 - la modification du bardage de la lucarne existante ;
 - le réaménagement intérieur des espaces du troisième étage ;
 - le remplacement de la porte de garage ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : la toiture (lucarne) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le volume de la toiture a été modifié par la création d'une lucarne dans le versant avant de la toiture ;
 - en situation existante, la lucarne ne respecte pas la forme, les dimensions et l'esthétique de la lucarne autorisée dans le dernier permis d'urbanisme (DB179/2021), qui constitue la situation de droit du bien ;
 - la largeur totale de la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade, non conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;
 - conformément au permis d'urbanisme DB80/1976, une lucarne similaire à celle existante a été autorisée en 1976 mais n'a jamais été réalisée ;
 - la hauteur de la lucarne respecte la limite de 2 m de hauteur maximum par rapport au profil de la toiture ;
 - la lucarne occupe la totalité de la largeur de la façade à l'exception de 60 cm du côté de la limite mitoyenne droite (n°268) et de 85 cm du côté de la façade latérale gauche ;
 - le voisin mitoyen possède également une lucarne en façade avant ; que celle-ci dépasse également en largeur les 2/3 de la façade avant ; qu'elle se situe contre la lucarne du voisin de droite (n°270) et en retrait par rapport à la lucarne de gauche (n°266) ; que ceci est une situation de droit datant de 1955 (DB515/1955) ;
 - la lucarne présente une volumétrie similaire à celle des voisins ;
 - en situation de droit, il était prévu d'aménager les combles en deux chambres et une salle de bain ; que ces travaux n'ont pas été réalisés ; qu'en situation existante, les combles sont aménagés en trois chambres ;
 - en situation projetée, la demande vise le réaménagement des espaces des combles en une chambre, un bureau et une salle de bain ;
 - la lucarne permet l'aménagement des combles d'une manière qualitative ; que l'habitabilité de la nouvelle chambre est conforme au Titre II du R.R.U. ;
 - la lucarne présente un retrait d'environ 1 m par rapport à l'alignement de la façade avant ; que ce retrait permet de diminuer son impact visuel ;

- la création de la lucarne améliore l'habitabilité des espaces aménagés dans les combles ;
 - la division des châssis de cette lucarne en façade avant s'inscrit harmonieusement dans l'esthétique générale de la façade ;
 - la création de la lucarne améliore le confort et l'habitabilité du bâtiment ;
 - celle-ci s'intègre harmonieusement dans l'environnement ;
 - le projet proposé n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable ;
-
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type trois façades ;
 - que le projet vise à remplacer le bardage existant de la lucarne en ardoises de teinte gris foncé par un bardage de même matériau et de teinte naturelle ; qu'en situation de droit, le bardage de la lucarne était prévu en zinc de teinte gris quartz ;
 - que ce matériau et cette teinte s'intègrent harmonieusement sur la façade ;
 - que la division des châssis de la lucarne est identique à ceux de la façade ;
 - que les châssis de la lucarne sont en PVC de teinte blanche ;
 - que lors du prochain remplacement des châssis en façade avant et latérale, ceux-ci doivent être prévus en bois ou en aluminium, le PVC n'étant pas un matériau durable ;
 - que les portes de garage existantes en PVC de teinte vert foncé seront remplacées par des portes en bois de teinte gris anthracite ;
 - que la toiture de la lucarne est recouverte d'une membrane d'étanchéité ;
 - qu'une coupole a été créé dans la toiture de la lucarne afin d'augmenter l'éclairage naturel de l'espace ;
 - que la lucarne s'intègre harmonieusement dans le contexte environnement ;
 - que le projet vise également à l'isolation de la toiture principale du bâtiment ; que la toiture est en tuiles de teinte gris foncé ;
 - que la lucarne en façade arrière n'a pas été réalisée ;
 - que le projet ne porte pas atteinte à l'environnement ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

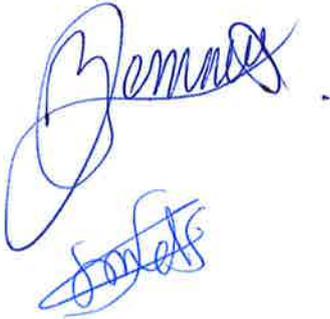
AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la toiture (lucarne), est acceptable pour les motifs énoncés ci-dessus.

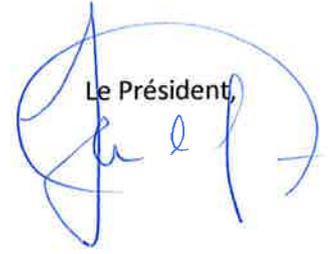
Les membres,

La Commission,

Le Président,



Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gemma'.



Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. P.'.