

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 01 juin 2023 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 :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme :
Madame Noémie HENRION et Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - URBAN BRUSSELS - Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Maïté VAN LIERDE, 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 : Monsieur Albert FOBE et Madame Bernadette FOBE
- sur la propriété sise : Avenue du Polo 101
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer la 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 Albert FOBE et Madame Bernadette FOBE
- d'office, les personnes ou organismes suivants : Monsieur Thierry LAMY, 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 le projet porte sur la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol :
 - 1.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques (zone de recul < 3 m) ;
- que les travaux portent sur :
 - l'extension du 1^{er} étage en façade arrière sur une largeur de 4,71 m ;
 - la création d'une terrasse suspendue au 1^{er} étage en façade arrière ;
 - la modification de la volumétrie de la toiture ;
 - la création d'une lucarne en façade avant ;
 - l'isolation des façades par l'extérieur ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 4§1.1°: Profondeur (extension chambre 2 > ¾ profondeur du terrain) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne l'extension en façade arrière au 1^{er} étage ;
 - l'extension au 1^{er} étage s'intègre correctement à la volumétrie existante ;
 - elle améliore l'habitabilité du 1^{er} étage ;
 - elle s'aligne sur l'extension prévue dans le projet de la maison mitoyenne (Avenue du Polo 103) ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 4§1.1°: Profondeur (terrasse 1^{er} étage > ¾ profondeur du terrain) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne la terrasse en façade arrière au 1^{er} étage ;
 - cette terrasse permet de profiter d'un bon ensoleillement ;
 - elle est qualitative ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 2, article 4: hauteur sous plafond (chambre 4) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la superficie reprise sous minimum 2,30 m de haut devrait être de 4,5 m² ;
 - elle est de 4,4 m² ;
 - la dérogation est donc minime ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 3, article 10: éclairage naturel (salon, chambre 1, chambre 3) ;
- que les dérogations sont acceptables :
 - le salon et la chambre 1 sont situés en façade avant ;
 - au vu des qualités esthétiques de la façade avant, elle est à conserver à l'identique ;
 - la chambre 3 bénéficie de la lumière de la lucarne en façade avant ;
 - celle-ci est de petite dimension pour ne pas dénaturer l'architecture existante, ce qui est qualitatif ;
 - la dérogation peut donc être octroyée afin de maintenir une lucarne de dimension restreinte ;
- qu'une extension est prévue en façade arrière au 1^{er} étage pour la chambre 2 ;
- que cette extension porte la superficie de la chambre à 35,7 m² ;
- que sur les premiers plans introduits dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme, cette chambre était reprise comme « séjour 2 » en situation projetée ;
- que la superficie importante de la chambre et la création d'une terrasse suspendue pose question ;
- qu'en séance de commission de concertation, les propriétaires ont précisé qu'il s'agit d'une pièce pour organiser des réunions de famille ;

- qu'il ne s'agit donc pas de louer une partie de la maison ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
- que la création d'un deuxième logement est interdit ;
- qu'une terrasse suspendue est prévue en façade arrière ;
- qu'elle est accessible depuis la chambre 2 ;
- que cette terrasse ne respecte pas le code civil en termes de vues ;
- qu'en effet, en partie latérale gauche le recul est de 62 cm alors qu'il devrait être de 1,90 m minimum ;
- qu'il y a donc lieu de prévoir un recul de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne vis-à-vis de l'Avenue du Polo N°103 ;
- que la terrasse est pourvue de volets coulissants revêtus de lattes biseautées en bois ;
- que le projet fait application de l'article 1.5.2 pour la modification des caractéristiques urbanistiques ;
- qu'en situation existante, le recul en zone latérale est de 2,90 m, soit inférieure à 3 m ;
- qu'en situation projetée, le recul en zone latérale est de 2,70 m, soit inférieure à 3 m ;
- que cette différence est due à l'isolation par l'extérieur de la façade ;
- que la toiture est remplacée ;
- que son volume est modifié par un volume plus simple ;
- qu'en situation existante, il s'agit d'une toiture à trois pans avec un décrochement à trois pans en façade latérale ;
- qu'il s'agit d'une toiture à trois pans, en situation projetée ;
- que la nouvelle toiture présente aussi une petite toiture plate au niveau du faîte ;
- que la nouvelle toiture permet d'homogénéiser le volume de la maison ;
- qu'elle permet également d'aménager deux chambres et une salle de douche ;
- qu'une lucarne est prévue en façade avant dans la chambre 3 ;
- que sa largeur est de +/- 2 m ;
- que la hauteur sous plafond sous la lucarne est de 2,30 m ;
- qu'elle respecte l'architecture du bâtiment tout en s'intégrant à la toiture ;
- qu'elle est réalisée en bardage de zinc prépatiné de ton gris foncé, avec une rive de toiture en aluminium laqué, également de ton gris foncé ;
- que tous les châssis, la porte d'entrée et la porte de garage sont remplacés par des châssis en aluminium blanc ;
- que toutefois, afin de respecter l'esthétique d'origine, il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois, identiques à la situation d'origine ;
- que l'ensemble de la maison est isolée par l'extérieur ;
- que les matériaux de façade en situation projetée sont de la brique de teinte brun rouge et de l'enduit sur isolant de teinte blanc cassé ;
- que la brique de teinte brun rouge est située en soubassement et de part et d'autre de certaines baies ;
- que l'enduit sur isolant est situé sur toutes les autres parties des façades ;
- que pour cet enduit, il y a lieu de prévoir crépi tyrolien similaire à celui d'origine ;
- qu'une attention particulière devra être accordée au maintien des jeux de relief existants ;
- qu'il s'agit d'une maison de 4 chambres en situation projetée ;
- que le projet est qualitatif et est réalisé dans le respect de l'architecture existante ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que le projet prévoit l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales ;
- qu'il convient de préciser la réutilisation à des fins domestiques (WC, entretien,...) et de prévoir le rejet du trop-plein sur la parcelle (déconnexion du réseau d'égouttage) ;
- étudier la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques et déconnecter le trop-plein du réseau d'égouttage (infiltration sur la parcelle) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 23/05/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- diminuer la terrasse en laissant une distance de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne avec le N°103 ;
- maintenir la polychromie et les jeux de relief existants en proposant un crépi tyrolien similaire à celui d'origine et prévoir une brique / briquette de teintes similaires à la situation de fait sur les parties existantes en brique ;
- prévoir des châssis en bois à l'identique que la situation d'origine ;

La dérogation à l'article 4§1.1°, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour l'extension de la chambre 2 pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 4§1.1°, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour la terrasse du 1^{er} étage en façade arrière pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

