

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 14 septembre 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
 - 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 Maité 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 Lionel SPECHT et Madame Hilia BORIS IGLESIA
- sur la propriété sise : Avenue des Frères Legrain 62
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et régulariser 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 Lionel SPECHT et Madame Hilia BORIS IGLESIA
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Maria LOTERIO, architecte
 - Madame Gabrielle MESHAKA, 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 étendre et régulariser 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 ;
- que la régularisation porte sur :
 - la présence d'un pignon en façade avant ;
 - la présence d'un pignon en façade arrière ;
- que le projet porte sur :
 - la rehausse de la toiture en partie droite (côté N°64) ;
 - l'aménagement des combles ;
 - la modification d'une baie de fenêtre en façade avant ;
 - la modification d'une baie de fenêtre en façade arrière ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Titre I, chapitre 2, article 5 : hauteur de la façade avant ;
- que la dérogation est acceptable :
 - que la façade avant présente le même gabarit que les deux constructions voisines en situation de droit ;
 - qu'il s'agit d'une façade de type rez-de-chaussée, premier étage et un étage en retrait sous lucarne sur toute la largeur de la façade avant en situation de droit ;
 - que la façade de la maison N°62 présente un pignon en façade avant en situation de fait et projetée ;
 - que la hauteur du pignon est de 10,90 m ;
 - que la hauteur de corniche de la maison de droite est de 5,21 m (N°64) ;
 - que la hauteur de corniche de la maison de gauche est de 5,18 m (N°60) ;
 - que les différences de hauteur sont donc de respectivement 5,69 m et 5,72 m ;
 - que ces différences sont importantes mais que le volume s'intègre bien malgré tout dans le bâti environnant ;
 - qu'au vu des photos, il peut être supposé que la situation de fait est existante depuis l'origine de la construction ;
 - que cette façade peut donc être régularisée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : toiture ;
- que la dérogation est acceptable :
 - que la façade avant présente le même gabarit que les deux constructions voisines en situation de droit ;
 - qu'il s'agit d'une façade de type rez-de-chaussée, premier étage et un étage en retrait sous lucarne sur toute la largeur de la façade avant en situation de droit ;
 - que la façade de la maison N°62 présente un pignon en façade avant en situation de fait et projetée ;
 - que la hauteur du pignon est de 10,90 m ;
 - qu'en son point le plus bas, la hauteur de la toiture voisine de droite (N°64) est de 5,21 m en façade avant et de 5,67 m en façade arrière ;
 - qu'en son point le plus bas, la hauteur de la toiture voisine de gauche (N°60) est de 5,18 m en façade avant et de 5,67 m en façade arrière ;
 - que la toiture du N°62 dépasse donc de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen des deux constructions mitoyennes ;
 - que ces dépassements sont dus à la présence des pignons en façade avant et façade arrière ;

- qu'au vu des photos, il peut être supposé que la situation de fait était existante dès l'origine de la construction ;
- que les volumes s'intègrent bien au bâti environnant ;
- que les volumes de toiture dont il est question peuvent donc être régularisés ;
- que la maison est située dans un ensemble de 4 maisons ;
- que le projet prévoit la rehausse de la toiture en partie droite (côté N°64) ;
- que cette rehausse crée une symétrie avec la toiture en partie gauche (côté N°60) ;
- que la nouvelle symétrie est qualitative ;
- que la rehausse de la toiture crée toutefois une discontinuité avec la toiture de la maison voisine (N°64) ;
- qu'au niveau du faîte, la différence de hauteur est de 1,03 m ;
- que cette discontinuité ne dénature pas l'ensemble ;
- que de plus, il peut être supposé que la maison voisine du N°64 et éventuellement la maison du N°66 rehaussent leurs toitures dans le futur ;
- que cela permettrait d'aligner les faîtes avec les N°60 et 62 ;
- que la rehausse de toiture permet d'aménager confortablement une chambre et une salle de douche dans les combles ;
- que l'accès aux combles se fait actuellement par une trappe ;
- qu'un escalier superposé à la cage d'escalier existante est prévu en situation projetée ;
- que l'escalier permettra d'accéder aux combles de façon confortable ;
- que l'aménagement des combles porte le nombre de chambres de trois à quatre dans la maison ;
- que les deux fenêtres de type « meurtrières » présentes au niveau des combles en façade avant et en façade arrière sont élargies et remplacées par des fenêtres d'une largeur de 1,10 m ;
- que cette modification permettra un apport de lumière plus important dans les combles ;
- que cela est cohérent puisque les combles sont aménagés ;
- que cette modification ne dénature pas les façades ;
- que le projet améliore le confort et l'habitabilité du bien ;
- que les modifications en toiture offrent l'occasion d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, notamment par la récolte et la réutilisation de celles-ci à des fins domestiques (WC, entretien...) ;
- qu'un tel dispositif avec rejet du trop-plein dans le jardin est souhaité ;
- que la modification des abris pour la petite faune déficitaire en région bruxelloise peuvent y être intégrés ([https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT Moineau domestique FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf)) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2023 au 04/09/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- proposer un dispositif de récolte et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques, avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;

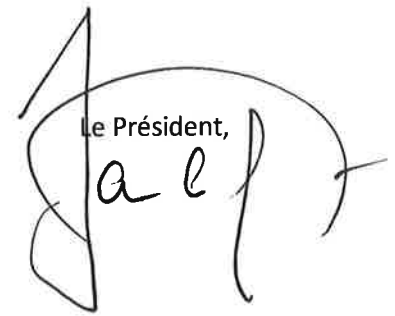
La dérogation à l'article 5, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Les membres,

La Commission,



Le Président,



Henriette

