

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 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 : Madame Julie CAUËT et Monsieur Martin CLERBOIS
- sur la propriété sise : Avenue du Lorient 7
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformation d'une habitation 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 que 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs : Monsieur Martin CLERBOIS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Thierry WANTENS pour 2ARCHITECTES S.C.
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Adeline ANTOINE
 - Madame Leslie JACOBS
 - Madame Isabelle JACOBS
 - Monsieur Franck SIMOENS

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à transformer une habitation 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 le projet porte sur :
 - l'extension du 1^{er} étage en façade arrière ;
 - l'extension de l'étage sous les combles ;
- que l'habitation existante se répartit comme suit :
 - au sous-sol : un garage et une cave ;
 - au rez-de-chaussée : l'entrée avec escalier vers l'étage, un sas avec accès vers le bureau, un second sas avec accès vers le WC, la cuisine, le salon et la salle-à-manger ;
 - au 1^{er} étage : une cage d'escalier, un hall de nuit, trois chambres, un WC et une salle de bain ;
 - au niveau des combles : un petit grenier ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4 : Profondeur (extension du 1^{er} étage et extension des combles) ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable (extension du 1^{er} étage) :
 - que le volume (vu depuis le jardin) dépasse de 1,78 m le profil du voisin mitoyen le plus profond (N°5) ;
 - qu'il dépasse de 3,83 m le profil du voisin mitoyen le moins profond (N°9) ;
 - que ces dépassements sont conséquents ;
 - que le volume proposé au 1^{er} étage engendre une perte de luminosité importante pour le voisin N°5 ;
 - qu'il engendre un mur mitoyen conséquent au 1^{er} étage pour le voisin N°9 ;
 - que de plus, la mitoyenneté est en biais à cet endroit ;
 - que le mur mitoyen projetée reviendrait donc vers le voisin N°9, ce qui augmenterait l'impact de ce volume ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable (extension des combles) :
 - que le volume de la chambre 4 dépasse le profil du voisin mitoyen le plus profond (N°5) de +/- 70 cm ;
 - que cette extension ne s'intègre pas au bâti environnant ;
 - qu'elle crée un élément ovni dans cet intérieur d'ilot ;
 - qu'elle dépasse de 1,58 m le faîte existant de la toiture pour s'aligner au faîte voisin ;
 - que cet alignement n'est pas souhaité car il génère un volume trop massif ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : La toiture (extension du 1^{er} étage et extension des combles) ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable (extension du 1^{er} étage et extension de combles) :
 - que ces dérogations découlent des dérogations en profondeur ;
 - qu'elles portent sur les volumes dérogatoires de l'article 4 ;
 - qu'elles portent sur l'ensemble de la hauteur de ces parties d'extensions ;
 - qu'elles ne sont pas acceptable par analogie de la dérogation en profondeur ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme :
 - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel (pour les chambres 1, 2, 3 et 4) ;
- que ces dérogations ne sont pas acceptables (pour les chambres 1, 2, 3 et 4) :
 - que pour la chambre 1, le pourcentage d'éclairage naturel est de 15% ;
 - qu'il s'agit d'une pièce modifiée bénéficiant d'une nouvelle façade ;
 - que les baies de fenêtres dont bénéficie cette chambre auraient donc aisément pu être agrandies / modifiées pour atteindre les 20% demandés par le RRU ;
 - que pour les chambres 2, 3 et 4 les pourcentages d'éclairage naturel sont respectivement de 11,06%, 5% et 10,1% ;

- que cela est considérablement moins que ce qui est demandé par le RRU ;
- que les dérogations sont donc trop importantes pour pouvoir être octroyées ;
- que le projet prévoit l'extension du 1^{er} étage en façade arrière ;
- que cette extension s'implante sur le volume de l'extension du rez-de-chaussée ;
- que l'extension du premier étage permet la création d'un escalier vers les nouveaux volumes en toiture mais réduit la qualité de certaines chambres au premier étage ;
- que ce nouveau volume serait très impactant en termes de volumétrie dans cet intérieur d'ilot ;
- que la maison voisine N°9 ne comporte pas d'extension au premier étage ;
- que la maison voisine N°5 comporte une extension au premier étage mais celle-ci n'occupe qu'une partie de la largeur de la façade et est située à bonne distance du N°7 ;
- que cette extension n'est donc pas souhaitable ;
- que le projet prévoit également l'extension de l'étage sous combles ;
- que les combles sont composés d'un grenier de faible hauteur en situation existante ;
- que l'extension des combles prévoit d'y installer deux chambres et une salle de douche ;
- que l'extension des combles est peu qualitative en termes de volumétrie ;
- qu'il s'agit de l'articulation de trois volumes ;
- que le premier volume est composé d'une toiture à 3 pans (chambre 5) située dans le prolongement du pan de toiture avant et dont le faîte est perpendiculaire au faîte de la toiture principale ;
- qu'un deuxième volume, également à 3 pans (chambre 4) est prévu en façade arrière ;
- qu'un troisième volume, à toiture plate (escalier et salle de douche), crée la jonction entre les deux premiers volumes ;
- que ces trois volumes ne présentent aucune cohérence entre eux ;
- qu'ils ne présentent aucune cohérence avec la volumétrie existante de la maison ;
- qu'ils ne s'intègrent pas dans l'environnement bâti des deux maisons mitoyennes ;
- que de plus, les espaces qui y sont créés sont peu qualitatifs ;
- qu'il s'agit de deux chambres et d'une salle de bain ;
- que les chambres présentent des superficies de 9 m² et 9,80 m² sous une hauteur de minimum 1,50m ;
- qu'elles sont donc peu spacieuses et dérogatoires en termes d'éclairage naturel (voir dérogations ci-dessus) ;
- que l'extension des combles est donc refusée pour cause de manque de cohérence volumétrique et d'absence de qualité des nouveaux espaces ;
- qu'il semble que cette maison unifamiliale ait atteint le maximum de son potentiel d'extension ;

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

Vu les deux réclamations introduites durant l'enquête publique et portant sur :

- l'extension en toiture ;
- la complexité du projet ;
- l'extension en façade arrière et la diminution de luminosité et de vue générées ;
- les contraintes sur le mur mitoyen du 1er étage en façade arrière ;

Considérant que :

- l'extension en toiture ne s'intègre pas au bâti environnant et est dès lors l'objet d'un avis défavorable ;
- la complexité du projet des extensions en toiture est réelle et participe au refus de ces extensions ;
- l'extension en façade arrière occasionne trop de désagréments en termes de vues et de luminosité pour les deux constructions voisines ;
- il y a lieu de se référer à l'architecte responsable du projet ;

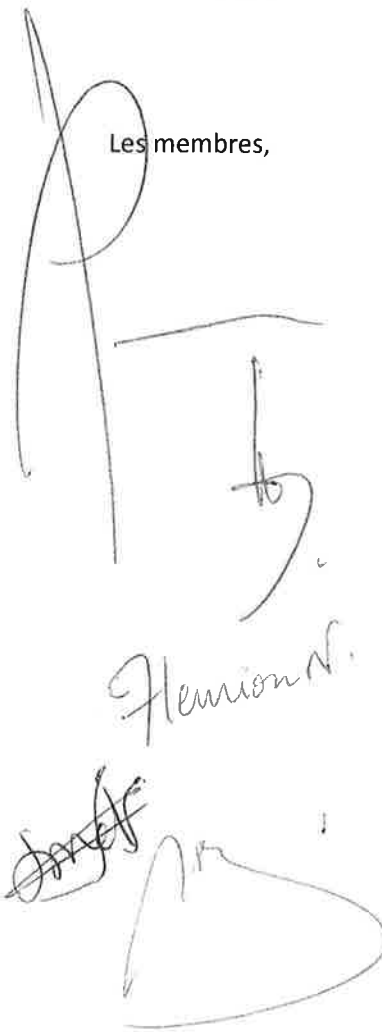
AVIS DEFAVORABLE tel que présenté à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

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

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les membres,



Flemion N.

La Commission,

Le Président,

