

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 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 Adeline RUSSEL, 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 Laurent SCHYNS
- sur la propriété sise : Avenue des Merles 41
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer une habitation unifamiliale 3 façades

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 Laurent SCHYNS et Madame Stéphanie DOUTREWE
- d’office, les personnes ou organismes suivants : Madame Annalisa CALLEGHER pour AC PLUS Architecture
- 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 vise à étendre, à transformer et à régulariser une habitation unifamiliale 3 façades ;
- 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que la régularisation porte sur :
 - l'aménagement de 2 chambres à la place du grenier en façade latérale et des combles en façade arrière ;
- que le projet porte sur :
 - l'extension au rez-de-chaussée sur la moitié de la façade arrière contre le mur mitoyen gauche ;
 - la reconstruction d'une lucarne plus profonde au 1^{er} étage en façade arrière contre le mur mitoyen gauche ;
 - la construction et la rehausse du mur mitoyen gauche ;
 - la création d'un escalier menant du 1^{er} étage vers les combles à la place de la trappe existante ;
 - l'aménagement d'un bureau sous les combles ;
 - la pose de 3 velux dans le versant avant de la toiture ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6: toiture (hauteur de l'extension) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la hauteur de l'extension présente 3m06 par rapport au niveau du sol ;
 - la hauteur sous plafond intérieure est de 2m70 ;
 - l'apport d'éclairage naturel est optimisé par les nouvelles grandes baies vitrées ;
 - l'extension dépasse en profondeur de 2m21 le voisin mitoyen gauche ;
 - la dérogation est minime et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6§2: toiture – lucarne ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la lucarne arrière s'adosse au mur mitoyen du 1^{er} étage de l'habitation mitoyenne gauche et ne le dépasse en hauteur que d'un petit triangle au sommet de la lucarne ;
 - cela permet l'aménagement de l'escalier menant aux combles et l'agrandissement de la chambre 2 de manière qualitative ;
 - la face avant de la lucarne ne dépasse pas la façade arrière ;
 - elle permet l'accès aux combles et l'aménagement de celui-ci en bureau ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le bureau est situé dans l'ancienne cuisine ;
 - la hauteur sous plafond de 2m38 n'a pas été modifiée depuis la construction de la maison ;
 - la dérogation porte sur 12cm et est minime ;
- que l'extension au rez-de-chaussée permet l'aménagement du salon ouvert sur la terrasse et le jardin ;
- que la superficie de la terrasse n'est pas augmentée ;
- que la parcelle est partiellement située en zone inondable ;

- qu'il convient de proposer un système de récolte et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (WC, entretien...), avec infiltration du trop-plein sur la parcelle et/ou un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle sablonneuse ;
- que les façades de l'extension sont prévues en zinc de ton gris foncé et que les châssis sont en aluminium de ton gris foncé ;
- que la nouvelle toiture plate non accessible est munie d'une verrière fixe ;
- qu'il convient de préserver les qualités végétales de la parcelle et d'éviter l'effet îlot de chaleur d'une couverture bitumineuse de la nouvelle extension orientée sud-ouest ;
- qu'une végétalisation semi-intensive de celle-ci est dès lors souhaitable ;
- que la lucarne en façade arrière est revêtue d'un zinc de ton gris foncé munie d'un châssis en aluminium de ton gris foncé ;
- que ces modifications sont également l'occasion d'intégrer des abris pour l'avifaune déficitaire en Région bruxelloise (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf);
- que lors du prochain remplacement des châssis en PVC en façade avant, ceux-ci doivent être prévus en bois ou en aluminium, le PVC n'étant pas un matériau durable ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que les travaux améliorent le confort et l'habitabilité du bien ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- que ces modifications ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

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 :

- rajouter une citerne infiltrante sous l'annexe et réutiliser les eaux pluviales à des fins domestiques ou déconnecter les descentes d'eaux pluviales des toiture en façade arrière et les infiltrer sur la parcelle ;
- végétaliser la nouvelle toiture plate de manière semi-intensive ;

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

La dérogation à l'article 6§2, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée 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.

Les membres,

La Commission,

Le Président,



Henri N.

