

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 Brigitte de SPOT
- sur la propriété sise : Avenue du Monoplan 19
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre 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 :

- la demanderesse : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants : Monsieur Philippe OBERGE, 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 la 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 (toiture à 3 pans -> toiture à 2 pans) ;
- que le projet porte sur :
 - la suppression de la toiture vitrée en façade arrière au rez-de-chaussée ;
 - la rehausse du mur mitoyen (avenue du Monoplan 17) en façade arrière au rez-de-chaussée ;
 - la création d'une extension en façade arrière ;
 - la modification de l'aménagement de l'étage ;
 - la modification de la toiture par le redressement du pignon (toiture à 3 pans -> toiture à 2 pans) ;
 - la création d'une lucarne en façade avant et d'une lucarne en façade arrière ;
 - l'aménagement des combles ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel (salle à manger, chambres 3 et 4) ;
- que ces dérogations sont acceptables :
 - que la salle à manger ne bénéficie pas d'un éclairage direct ;
 - que toutefois, elle est confortablement éclairée en second jour pour les nombreuses fenêtres de l'extension et par la coupole située dans la toiture plate de l'extension ;
 - que la chambre 3 devrait avoir une superficie nette éclairante de 2,7 m² pour répondre au RRU ;
 - que la superficie nette éclairante y est de 2,4m² ;
 - que la chambre 4 devrait avoir une superficie nette éclairante de 2,6 m² pour répondre au RRU ;
 - que la superficie nette éclairante y est de 2,4m² ;
 - que les dérogations pour les chambres 3 et 4 sont minimales et peuvent donc être octroyées ;
- que le projet prévoit la suppression de la toiture vitrée en façade arrière au rez-de-chaussée ;
- que le projet prévoit la rehausse du mur mitoyen (avenue du Monoplan 17) en façade arrière au rez-de-chaussée ;
- qu'en situation existante, le mur mitoyen a une hauteur de 2,38 m hors couvre-mur (cf. élévation sud-est)
- qu'en situation projetée, le mur mitoyen a une hauteur de 3,31 m couvre-mur y compris (cf. élévation sud-ouest) ;
- que la rehausse du mur mitoyen est donc de +/- 0,90 m ;
- que cette rehausse permet d'accueillir l'extension et d'y prévoir une hauteur sous plafond confortable de 2,75 m ;
- que l'extension est située en façade arrière au rez-de-chaussée ;
- qu'elle augmente considérablement l'espace de vie du rez-de-chaussée ;
- qu'elle comprend l'escalier existant venant du sous-sol ;
- que cet escalier qui est extérieur en situation existante devient donc un escalier intérieur en situation projetée ;
- que son accès vers le jardin est maintenu par la présence d'une nouvelle porte ;
- qu'un accès est également prévu entre l'escalier et l'espace principal de l'extension ;
- que l'extension s'aligne en profondeur à la véranda voisine (avenue du Monoplan 17) ;

- que la matérialité de l'extension est la suivante :
 - façades en crépi de ton blanc ;
 - soubassements en crépi de ton gris clair ;
 - pourtour de la toiture plate en zinc prépatiné de ton noir ;
 - châssis en aluminium de ton blanc ;
- que l'aménagement du premier étage est modifié ;
- que la superficie des deux chambres existantes est légèrement diminuée et qu'un sas intermédiaire est prévu entre le hall, les chambres et la salle de bain ;
- que la note explicative précise que cet aménagement est prévu pour « préserver l'intimité de ces dernières », en parlant des chambres ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale et que cet aménagement ne modifie en rien le caractère unifamilial du bien ;
- qu'une pièce d'eau est supprimée au premier étage en façade avant pour y prévoir les premières marches d'un nouvel escalier ;
- qu'il relie le premier et le deuxième étage ;
- que le projet prévoit la modification de la toiture par le redressement du pignon (toiture à 3 pans -> toiture à 2 pans) ;
- que cette modification s'intègre dans le quartier en termes de volumétrie ;
- qu'elle permet d'augmenter considérablement le volume des combles ;
- que dans sa matérialité, le redressement du pignon prévoit de maintenir la corniche existante en façade latérale ;
- que la corniche est présente sur les 3 façades et qu'il est donc cohérent de la maintenir en façade latérale également ;
- qu'elle présente un débordement relativement conséquent de 30 cm ;
- qu'elle crée donc une discontinuité entre la façade et le nouveau pignon ;
- qu'il est dès lors cohérent de traiter le pignon comme un élément de toiture et d'y prévoir des tuiles ;
- que les deux pans de toiture ainsi que le pignon sont recouverts de tuiles de ton noir en situation projetée ;
- qu'il est prévu de recouvrir la corniche de zinc prépatiné de ton noir ;
- que la corniche actuelle est en bois peint en blanc ;
- que la corniche existante est qualitative et participe aux qualités architecturales de la maison ;
- qu'il y a lieu de la conserver en bois ;
- qu'elle peut éventuellement être peinte dans une tonalité qui s'intègre au projet ;
- que deux lucarnes sont également créées en toiture, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière ;
- qu'elles respectent le RRU en termes de dimensions ;
- qu'elles s'intègrent au quartier qui est caractérisé par la présence de nombreuses lucarnes ;
- que toutefois, la largeur des joues devrait être revue ;
- qu'il est préférable que les façades des lucarnes soient vitrées au maximum ;
- qu'il y a donc lieu de maximiser la superficie des baies de fenêtres dans les lucarnes ;
- que l'aménagement des combles comprend deux chambres et une salle de douche ;
- qu'il s'agit d'une maison de deux chambres en situation de droit ;
- qu'il s'agit d'une maison de quatre chambres en situation projetée ;
- que la demande améliore le confort et l'habitabilité du logement ;
- que les plans indiquent la présence d'une citerne avec rejet du trop-plein vers le réseau d'égouttage ;
- que le projet est l'occasion d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle par une infiltration du trop-plein sur la parcelle et de préciser la réutilisation de seaux récoltées à des fins domestiques ;
- que, le cas échéant, la citerne devrait être déplacée afin de la rendre accessible ;
- que le projet augmente la superficie imperméable de la parcelle de valeur biologique significative ;

- qu'il prévoit une couverture bitumineuse pour la nouvelle plateforme orientée sud-ouest ;
- que ce matériau est de nature à générer des effets d'îlot de chaleur et qu'il serait judicieux de végétaliser la plateforme de manière semi-intensive ;
- que les volumes projetés sont l'occasion d'y intégrer des abris pour la petite faune
(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 :

- conserver la corniche en bois et de ne pas la recouvrir de zinc prépatiné ;
- affiner les joues de lucarnes en façade avant et arrière ;
- déconnecter la citerne du réseau d'égouttage et infiltrer le trop-plein sur la parcelle ou a minima déconnecter les descentes d'eau pluviale des versants latérales et arrière: et infiltrer sur la parcelle
- végétaliser la plateforme de manière semi-intensive ;
- intégrer des abris pour la petite faune dans les volumes projetés ;

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

Les membres,

La Commission,

Le Président,

Flemion N.