

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 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 Florence VANDERBECQ, 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 Kurt CRAUWELS
- sur la propriété sise : Rue Sombre 77
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre 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 Henri CRAUWELS
- d'office, les personnes ou organismes suivants : Monsieur Olivier VAESSEN, 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 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 de la maison existante dans la dent creuse située à gauche du bâti existant ;
 - les transformations suivantes sur le bâtiment existant :
 - modifier le toit à mansarde en un toit plat ce qui transforme le bâtiment de R + 1 + toit (à mansarde) en R + 2 (à toit plat) ;
 - isoler par l'extérieur la façade avant à partir du 1^{er} étage et la façade arrière ;
 - modifier les baies et les divisions de châssis en façade avant ;
 - aménager un espace pour profession libérale au rez-de-chaussée ;
 - créer une terrasse au 1^{er} étage arrière sur le toit plat de l'annexe ;
 - la suppression du box de garage construit sans permis du côté gauche de la parcelle ;
- que la maison étendue se composera comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un double garage en enfilade côté gauche et un espace pour profession libérale côté droit ;
 - au 1^{er} étage : un espace traversant comprenant le séjour et la salle-à-manger côté gauche et la cuisine, l'escalier et la salle de petit déjeuner côté droit ;
 - au 2^{ème} étage : la chambre parentale avec une salle de douche et une salle de bain séparée côté gauche, deux chambres, l'escalier et un WC côté droit ;
- que la demande déroge à l'article 3, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne l'implantation de la façade du côté gauche ;
 - la façade avant de la nouvelle intervention ne suit pas l'alignement de la rue mais est parallèle à la façade arrière ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la partie de la façade en dérogation est minime par rapport à l'ensemble du bâtiment existant et à la largeur de la parcelle ;
 - il est prévu un volume en porte-à-faux à partir du 1^{er} étage qui est parallèle à l'alignement de la rue ;
 - le volume en porte-à-faux vient gérer la jonction entre les deux alignements différents de façades ;
 - ce recul par rapport à l'alignement ne remet pas en cause l'alignement général de la rue ;
- que la demande déroge à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme en ce qui concerne le profil de l'annexe arrière :
 - la rehausse de l'extension avec ses isolations aura une hauteur de 3,27 m ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la dérogation est très minime ;
- que la demande déroge à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'éclairage de la chambre 2 située au 2^{ème} étage arrière ;
 - la surface de la chambre est de 13,2 m² alors que l'éclairage naturel est de 2 m² au lieu de 2,64 m² ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable ;
 - la hauteur de la baie peut facilement être agrandie afin de répondre aux normes d'habitabilité requises ;
- qu'une terrasse s'étendra au 1^{er} étage sur les toitures des annexes du rez-de-chaussée ;
- qu'il est prévu un escalier reliant la terrasse du 1^{er} étage au jardin ;
- que pour aménager la terrasse, il est prévu une rehausse du mur mitoyen du côté droit avec le bien sis n° 79 d'une hauteur d'1,51 m sur 4,00 m de profondeur ;

- que le voisin côté droit sis n° 79 est déjà en retrait par rapport au gabarit du bien n°77 ;
- que la rehausse du mur mitoyen risque de nuire au voisin de droite ;
- qu'il y a lieu de reculer la terrasse à 1,90m de la limite mitoyenne de droite pour éviter de rehausser le mur mitoyen et prévoir soit un garde-corps soit des bacs à plante à 1,90 m pour éviter l'accès à la zone inaccessible ;
- que l'espace aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment existant en profession libérale aura une surface d'environ 46 m² ;
- que cet aménagement répond à la condition 1° de la prescription 0.12 du Plan régional d'Affectation du Sol étant donné que le logement est étendu sur la dent creuse ce qui au final augmente la superficie totale du logement ;
- qu'en façade, un enduit sur isolant de ton blanc sera réalisé sur l'ensemble de la construction à l'exception du rez-de-chaussée de la façade avant où l'isolant sera placé du côté intérieur pour éviter d'empiéter sur l'espace public ;
- que cette partie de façade en brique de parement sera simplement peinte en blanc pour s'accorder à l'ensemble ;
- que sur la façade, il est néanmoins indiqué « enduit sur isolant ton gris clair /blanc » sur la partie du rez-de-chaussée ;
- qu'il y a lieu de corriger les annotations en façade avant en ce qui concerne la couleur de l'enduit blanc et non gris clair et de supprimer l'isolant pour le rez-de-chaussée avant ;
- que la note explicative mentionne que les châssis seront en aluminium de ton noir alors que les annotations en façades prévoient des châssis en aluminium de ton gris foncé/noir ;
- que la couleur doit être précisée dans les plans ;
- que le volume en porte-à faux qui vient combler la dent creuse sera couvert d'un bardage en bois naturel ;
- que la nouvelle toiture plate est l'occasion d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et de les déconnecter du réseau d'égouttage ;
- qu'elle peut également être végétalisée de manière semi-intensive pour améliorer la biodiversité et lutter contre les effets d'îlot de chaleur d'une couverture bitumineuse ;
- que la parcelle se situe en zone de verdoisement au PRDD et est un élément du maillage vert bruxellois ;
- que le plan de droit mentionne une citerne d'eaux pluviales de 2000 l ;
- que les plans de fait et projeté ne la représentent pas ;
- qu'il convient de vérifier son existence et sa fonctionnalité et, à défaut, d'en rétablir une avec réutilisation des eaux à des fins domestiques (WC, laverie, entretien...) et infiltration du trop-plein sur la parcelle sablonneuse ;
- que la rehausse projetée permet d'y intégrer des abris pour la petite faune, en particulier le moineau en déficit dans la zone
(https://document.environnement.brussels/opac_css/electfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf) ;
- que le projet vise à repenser le logement dans son intégralité tout en affirmant une architecture contemporaine ;
- que les nouveaux volumes s'inscrivent dans les hauteurs des gabarits existants ;
- que le projet améliore le confort et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/09/2023 au 18/09/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- reculer la terrasse à 1,90m de la limite mitoyenne de droite pour éviter de rehausser le mur mitoyen et prévoir soit un garde-corps soit des bacs à plante à 1,90 m pour éviter l'accès à la zone inaccessible ;
- corriger les annotations en façade avant en ce qui concerne la couleur de l'enduit blanc et non gris clair et de supprimer l'annotation de l'isolant pour le rez-de-chaussée avant ;
- préciser en plan la couleur des châssis en façade avant (gris foncé OU noir) ;
- revoir la hauteur de la baie de la chambre 2 au 2^{ème} étage arrière afin de respecter les normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;
- végétaliser la nouvelle toiture plate de manière semi-intensive ;
- proposer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle avec déconnexion du réseau d'égouttage ;
- vérifier l'existence de la citerne de droit et sa fonctionnalité ou, à défaut, rétablir une citerne avec rejet du trop-plein sur la parcelle et préciser la réutilisation des eaux à des fins domestiques ;
- intégrer des nichoirs à l'arrière dans la rehausse projetée ;

Les dérogations aux articles 3 et 6, chapitre II du Titre I du Règlement régional d'urbanisme sont acceptées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

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

La Commission,

Les membres,

Le Président,

