

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 novembre 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 :
 - 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 Larisa DIACONU, 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 Jean CARIOU et Madame Esther SALIA
- sur la propriété sise : Avenue des Géraniums 3
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser et étendre la maison unifamiliale mitoyenne

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 ou observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs : Monsieur Jean CARIOU
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Gaëlle VAN TUYKOM
- 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 la régularisation et l'extension en toiture d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
- 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 ;

Vu les permis d'urbanisme n° 190 et n°63 (DB190/1955 et DB63/1979) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates de 03/05/1955 et 18/04/1979 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la création d'une lucarne dans le versant avant de la toiture et le remplacement de la lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
 - le changement d'affectation de la salle de jeux située dans les combles en une chambre et salle de bain ;
 - le remplacement des châssis en façade avant ;
- que la régularisation concerne :
 - l'escalier du rez-de-chaussée vers le jardin ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - RRU, Titre I, chapitre 2, article 6 : la toiture (lucarne arrière) ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - le volume de la toiture est modifié par la création d'une lucarne dans le versant avant de la toiture et le remplacement de la lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
 - le profil de la toiture est dépassé de 2,20 m en raison de la reconstruction de la lucarne dans le versant arrière de la maison, non conforme au Titre I du RRU ;
 - la lucarne arrière s'aligne en hauteur et en profondeur avec les lucarnes existantes mitoyennes voisines ;
 - cela concerne la façade arrière, non visible depuis l'espace public ;
 - il s'agit d'un ensemble de 3 habitations et la lucarne arrière présente dans les 3 toitures forme un volume cohérent ;
 - en situation existante, la lucarne arrière permet l'utilisation de l'espace sous combles en espace non-habitable ;
 - la lucarne est limitée à 2/3 de la largeur de la maison et en retrait par rapport à l'alignement de la façade, conforme au titre I du RRU ;
 - la lucarne est habillée en zinc prépatiné de teinte anthracite ;
 - la lucarne des voisins est également en zinc, de teinte noire ;
 - ce matériau et cette teinte s'intègrent dans le contexte environnant ;
 - que le projet proposé n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable ;

Considérant :

- que la parcelle est partiellement en zone inondable ;
- que les modifications en toiture sont l'occasion d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- qu'il y a lieu de proposer une déconnexion au moins partielle des descentes d'eau pluviale du réseau d'égouttage avec renvoi dans une citerne de réutilisation des eaux à des fins domestiques (WC, laverie, entretien...) avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ou directement dans un dispositif d'infiltration sur la parcelle ;

- que la demande ne précise pas le matériau de la toiture de la lucarne arrière ;
- que la toiture plate du nouveau volume en toiture peut être soit végétalisée soit en matériau à albedo élevé afin d'éviter la surchauffe d'une couverture bitumineuse ou en zinc ;
- que le volume projeté est l'occasion d'intégrer des abris pour l'avifaune (<https://environnement.brussels/citoyen/lenvironnement-bruxelles/preserver-la-nature-en-ville/oiseaux>) ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - RRU, Titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond (chambre 4) ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - malgré les travaux de la reconstruction de la lucarne en façade arrière, la chambre aménagée dans les combles ne respecte pas les normes d'habitabilité requises par le RRU ;
 - cette chambre a une hauteur de 2,18m, non conforme au titre II du RRU ;
 - la lucarne s'aligne avec la faîte de la toiture ce qui rend l'augmentation de la hauteur sous plafond difficile ;
 - en situation de droit, les combles sont aménagés en salle de jeux ;
 - en situation de droit, la salle de jeux a une hauteur de 2,24 m, conforme au titre II du RRU ;
 - la salle de jeux n'est pas considérée comme un espace habitable ;
 - en situation projetée, les combles seront aménagés en chambre et salle de bain ;
 - la toiture de la lucarne sera isolée par l'intérieur ce qui réduit la hauteur sous plafond des espaces des combles à 2,18m ;
 - que cette différence est importante pour un espace habitable ;
 - que cela porte atteinte à l'habitabilité de la chambre projetée ;
 - qu'il y a lieu d'affecter l'espace des combles en espace non habitable ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
- que la maison fait partie d'un ensemble architectural composée de plusieurs maisons ;
- que la maison présente une unité architecturale avec les deux maisons voisines ;
- que la construction d'une lucarne en façade avant porte atteinte à l'ensemble architectural ;
- qu'elle permet d'augmenter les surfaces de l'espace sous combles de seulement 2,85 m² ;
- qu'en situation projetée, la chambre aménagée dans les combles présente une surface de 21,55 m² ;
- que la suppression de la lucarne avant implique la suppression de la salle de bain des combles ; qu'en situation existante, la maison possède déjà trois salles de bain ;
- qu'aucune maison ne possède de lucarne en façade avant ;
- que cette proposition ne favorise pas une bonne intégration du volume dans son environnement et engendre une dépréciation esthétique du bien ;
- que cet aménagement est de nature à modifier les caractéristiques paysagères et urbanistiques du quartier ;
- qu'il y a donc lieu de supprimer la lucarne en façade avant ;
- que les châssis en PVC de teinte blanche en façade avant seront remplacés par des châssis en aluminium de même teinte ;
- que les travaux projetés améliorent les performances énergétiques de la maison ;
- que la demande vise également la régularisation de l'escalier extérieur à l'arrière de la maison facilitant l'accès depuis la terrasse du bel étage aux rez-de-chaussée ;
- que les prescriptions du Code Civil en terme de vues droites sont respectées ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- **supprimer la lucarne en façade avant ;**
- **d'affecter au plan l'espace sous toiture en local non habitable ;**
- **préciser le matériau de la toiture de la lucarne située dans le versant arrière de la maison ;**
- **déconnecter au moins partiellement les descentes d'eau pluviale du réseau d'égouttage et les renvoyer vers une citerne de réutilisation avec infiltration du trop-plein ou vers un dispositif d'infiltration ;**
- **proposer une couverture végétalisée ou en matériau à albédo élevé des toitures plates ;**
- **Intégrer au moins un abri pour l'avifaune ;**

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne la toiture (lucarne arrière), est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme(RRU) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

