

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 :
 - 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 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 : Madame Angela WITTELSBERGER et Monsieur Jörn UEBERFELD
- sur la propriété sise : Avenue du Haras 170
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, transformer et régulariser 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'1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs : Madame Angela WITTELSBERGER et Monsieur Jörn UEBERFELD
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Jean-Michel LECLERCQ
 - Monsieur Louis MALHOMME
- 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 ;
- que la régularisation porte sur :
 - la transformation de 2 appartements en une habitation unifamiliale ;
- que le projet porte sur :
 - l'extension au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - l'extension et la rehausse du mur mitoyen gauche ;
 - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension au 1^{er} étage en façade arrière ;
 - l'agrandissement en hauteur et en largeur des lucarnes ;
 - la démolition des cheminées ;
 - l'isolation par l'extérieur de la toiture ;
 - le remplacement de châssis en bois de ton blanc ;
 - le réaménagement intérieur ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur de construction ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - l'habitation présente actuellement une profondeur plus importante que les habitations voisines ;
 - l'extension accentue cette profondeur ;
 - le projet augmente le gabarit et son impact par rapport aux parcelles voisines ;
 - il y a lieu de respecter une profondeur de maximum 3 m par rapport à l'habitation mitoyenne ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6: toiture (hauteur) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la hauteur de l'extension présente 3m92 par rapport au niveau du sol ;
 - celle-ci est générée par la hauteur sous plafond intérieure de 3m ;
 - cela est trop important et engendre un gabarit trop volumineux ;
 - il y a lieu de réduire la hauteur sous plafond de minimum 30cm ;
 - l'apport d'éclairage naturel est optimisé par les nouvelles grandes baies vitrées ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la dérogation porte sur les 2 chambres sous les combles ;
 - ces chambre sont agrandies par rapport à la situation de droit ;
 - les lucarnes positionnées dans les chambres sont modifiées en hauteur et en largeur ;
 - il y a lieu d'intégrer des châssis assez grands dans les lucarnes pour supprimer cette dérogation ;
- qu'une terrasse est aménagée sur la toiture de l'extension ;
- qu'elle occupe la superficie maximale en respectant les prescriptions du Code civil en matière de vues droites ;
- que cela est trop intrusif par rapport aux parcelles mitoyennes ;
- que la terrasse doit être diminuée au niveau du lanterneau ;
- que cela portera moins atteinte aux voisins et diminuera l'effet mirador également vu la hauteur de + de 3m de l'extension ;

- que cette terrasse est aménagée au niveau de la chambre parentale et de la buanderie ; qu'il ne s'agit pas d'une prolongation de l'espace de vie ;
- que les espaces intérieurs sont rénovés et adaptés au programme du demandeur ;
- qu'une nouvelle porte de jardin adjointe à une haie est aménagée dans la zone latérale après l'accès à la porte d'entrée ; que celle-ci présente un hauteur d'1m85 ;
- que le volume des lucarnes est modifié en forme rectangulaire ; qu'elles sont revêtues de plaque fibro-ciment 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 la toiture maintient la teinte de ton gris, similaire à la teinte existante ;
- que les châssis du rez-de-chaussée et de l'étage de l'habitation principale sont en bois de ton blanc ;
- que les 2 châssis en PVC de ton blanc en façade latérale ne peuvent pas être régularisés ;
- que lors du prochain remplacement, ceux-ci doivent être prévus en bois ou en aluminium, le PVC n'étant pas un matériau durable ;
- que les châssis de l'extension sont en aluminium de ton anthracite ;
- que les châssis des lucarnes sont en aluminium de ton gris sombre ;
- que le projet prévoit une citerne d'eau de pluie de 1500L installée dans la cave ;
- qu'il convient de réutiliser les eaux pluviales à des fins domestiques ou de déconnecter les descentes d'eaux pluviales des toitures en façade arrière et de les infiltrer sur la parcelle ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 3 chambres ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

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

Vu la réclamation portant sur :

- le préjudice important de la hauteur de l'annexe et de l'installation d'une terrasse sur son plafond ;
- la vue depuis notre maison voisine, la terrasse, les fenêtres du salon et de la cuisine donnera sur un mur de presque 4m de haut ;
- la vue depuis la nouvelle terrasse sera pleine et intégrale sur notre terrasse et notre jardin ;

Considérant que :

- l'extension est diminuée d'1m en profondeur et que la terrasse sur la toiture est réduite ;
- la hauteur du mur mitoyen est de 2m82 par rapport au sol de la terrasse mitoyenne ;
- l'extension va être diminuée de 40cm en hauteur ;
- la terrasse mitoyenne n'a jamais fait l'objet d'une demande de permis et devra faire l'objet d'une demande de régularisation ;

- AVIS FAVORABLE** à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :
- respecter une profondeur de maximum 3 m pour l'extension par rapport à l'habitation mitoyenne gauche ;
 - réduire la hauteur sous plafond de l'extension de minimum 30cm ;
 - intégrer des châssis dimensionnés dans les lucarnes ou des velux pour supprimer la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU;
 - diminuer la profondeur et la largeur de la terrasse du 1^{er} étage au niveau du lanterneau ;
 - prévoir des cheminements et terrasse en revêtement perméable ;
 - infiltrer le trop-plein de la citerne sur la parcelle et proposer une déconnexion au moins partielle des descentes d'eau pluviale du réseau d'égouttage.

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

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 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Handwritten signatures of the commission members, including a signature starting with 'Hu' and several other illegible signatures.

Le Président,



Handwritten signature of the president, enclosed in a circle.