

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 22 février 2024 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.

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
 - 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 : Madame Iverna MC GOWAN-SMYTH et Monsieur Benjamin BUDTS
- sur la propriété sise : Avenue des Frères Legrain 7
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer 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 ou observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants : Madame Inès REIS, 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 l'extension en façade arrière et la transformation d'une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que l'avenue des Frères Legrain est pourvue d'un alignement de 5 m ;

Vu les permis d'urbanisme n°463 et 79 (DB463/1952 et DB79/1993) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date des 16/07/1952 et 10/05/1993 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'extension de l'habitation en façade arrière, au niveau du premier et du deuxième étages ;
 - l'aménagement d'une petite terrasse au premier étage avec accès vers le jardin ;
 - l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage sur l'annexe projetée ;
 - l'isolation et la pose d'un enduit de ton clair en façade arrière ;
 - l'ouverture des baies au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage, en façade arrière ;
 - le remplacement des châssis en façades avant et arrière ;
 - la suppression de l'escalier existant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur ;
- que la dérogation est acceptable pour les raisons suivantes :
 - le projet prévoit d'étendre l'habitation au premier étage, au niveau de la terrasse existante ;
 - cette extension permettra d'agrandir la cuisine existante et de créer une nouvelle terrasse ;
 - elle s'aligne en profondeur avec la façade arrière ;
 - la surface de la terrasse est de 2,80 m² et son orientation est au Sud-Ouest ;
 - la terrasse est pourvue d'un escalier extérieur en acier de ton clair, permettant un accès direct vers le jardin ;
 - l'escalier extérieur dépasse les trois quarts de la profondeur maximale admise sur la parcelle ;
 - les prescriptions du Code Civil sont respectées au niveau des vues directes concernant l'escalier et la terrasse ;
 - la terrasse ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne s'étend pas de plus de 3 m en profondeur par rapport au profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n°5) ;
 - le projet améliore l'habitabilité de la maison et facilite la connexion entre les espaces de vie situés au premier étage et le jardin ;
 - l'escalier occupe une surface réduite au sol et n'a pas d'impact significatif sur la surface perméable du jardin ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation peut être octroyée ;
- que la régularisation concerne la modification de la zone de recul et la suppression de deux arbres ;
- que cela engendre une dérogation à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la zone de recul disposait d'une bande de pleine terre plantée entre l'allée menant au garage et celle d'accès à la porte d'entrée ; que celle-ci date d'avant 2012 ;
 - la zone plantée a été déplacée afin de permettre un accès plus spacieux vers le garage ;

- la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre à l'exception de l'accès vers le garage et la porte d'entrée, conformément au Titre I du R.R.U. ;
- les arbres abattus sont des sapins de grande taille ; que ceux-ci n'étaient pas adéquats par rapport aux dimensions de la zone de recul ;
- il y a lieu de prévoir une végétalisation adéquate et suffisante de la partie en pleine terre au niveau de la zone de recul ;
- la zone plantée a été déplacée afin de permettre un accès plus spacieux vers le garage ;
- la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre à l'exception de l'accès vers le garage et la porte d'entrée, conformément au Titre I du R.R.U. ;
- au vu de ce qui précède, la régularisation de la zone de recul est accordée ;
- que la régularisation concerne également le changement d'affectation de certaines pièces de vie ;
- que cela engendre une dérogation à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 2, article 4 : hauteurs sous plafond ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne le bureau situé au rez-de-chaussée, en façade arrière ;
 - en situation de droit, cet espace était affecté à un couloir et un cellier ; qu'un bureau était prévu au deuxième étage ; que ce bureau a été aménagé en salle de bain ; que la salle de bain existante au premier étage a été supprimée afin d'agrandir la chambre 1 et de permettre un accès direct à la terrasse ;
 - en situation projetée, l'habitation possède deux salles de bain, réparties sur les deux derniers étages ;
 - la hauteur sous plafond de cet espace est de 2,36 m² ; que cette hauteur est insuffisante par rapport aux normes du R.R.U. ; que le déficit est donc de 0,14 m² ;
 - le déficit est minime et ne nuit pas à l'habitabilité de l'espace ;
 - le bureau bénéficie d'une vue dégagée sur le jardin ;
 - la dérogation est dès lors acceptable ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
- que le projet vise également l'isolation par l'extérieur de la façade arrière et l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage, sur l'annexe projetée ;
- qu'en situation existante de droit, la façade arrière du bâtiment est en briques terre cuite, de teinte naturelle ;
- que le projet vise l'isolation de la façade arrière et le remplacement du parement en briques rouges par un enduit de ton clair ;
- que cela améliorera les performances énergétiques du bien ;
- que les châssis existants en PVC de teinte blanche seront remplacés ; que la finition des nouveaux châssis sera en aluminium ;
- que la porte d'entrée et la porte du garage en PVC de teinte blanche seront remplacées par des portes en aluminium de teinte blanche ;
- que les matériaux et les teintes proposés sont en harmonie avec la façade et s'intègrent dans l'environnement bâti existant ;
- que le projet vise également la modification des baies de fenêtres en façade arrière et la pose d'un seuil en aluminium, de teinte identique aux châssis ;
- que ces modifications ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
- que les travaux améliorent l'habitabilité de la maison ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2024 au 12/02/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du R.R.U. concernant la profondeur est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus ;

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du R.R.U. concernant l'aménagement et l'entretien des zones de recul est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du R.R.U. concernant les hauteurs sous plafond est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

