

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 septembre 2024 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 Matthieu NOBLE et Madame Julie GODIN
- sur la propriété sise : Avenue de Tervueren 293
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer et 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 que 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Julie GODIN
 - Monsieur Matthieu NOBLE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Federico ALEGRIA, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Maître Aurélie TRIGAUX, avocate

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Considérant :

- que la demande vise à transformer et étendre la maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 le bien se situe dans la zone de protection UNESCO Palais Stoclet et dans la zone de protection de la maison Art Nouveau sise au n°305 de l'avenue de Tervueren ;
- que le bien a été construit en 1929 et est inscrit à l'Inventaire légal ;

Vu les permis d'urbanisme délivrés par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 20/03/1929 pour la construction de la villa, le 16/09/1996 pour la construction de la véranda et le 06/04/1998 pour l'extension de l'habitation ;

Considérant :

- que la demande vise à :
 - démolir la véranda existante et la petite annexe et reconstruire une annexe à la place de celle-ci pour étendre l'espace de vie ;
 - créer une terrasse au bel-étage ;
 - isoler la façade arrière et revoir la composition des baies ;
 - effectuer des aménagements intérieurs, notamment créer une chambre d'amis au rez-de-jardin ;
- qu'en situation existante, le rez-de-chaussée arrière présente une annexe située le long du n°295 et une véranda du côté du n°291 ;
- qu'un haut mur mitoyen se situe le long de l'annexe côté gauche (du côté du n°295) ;
- que du côté droit, le permis d'urbanisme du 06/04/1998 a autorisé le profil actuel du mur mitoyen qui est incliné et suit la pente de la véranda existante ;
- que le projet prévoit de construire une annexe du côté gauche qui sera 80 cm plus haute que celle existante et un volume de liaison entre l'annexe projetée à toit plat et le mur mitoyen côté droit ;
- que ce volume sera moins haut et comportera une toiture inclinée afin de suivre le mur mitoyen existant droit ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, article 4 – profondeur de la construction : l'extension projetée à l'arrière dépasse de plus de 3m la profondeur de la construction voisine la moins profonde ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la nouvelle extension s'implante sur l'emprise au sol de l'ancienne véranda ;
 - une partie de la nouvelle toiture sera inclinée sur 113 cm afin de ne pas rehausser le mur mitoyen de droite ;
 - la partie de l'extension rehaussée s'implante du côté du haut mur mitoyen gauche existant ;
- que la cuisine sera ouverte vers l'espace salle à manger/petit déjeuner ;
- que les espaces de vie s'ouvrent généreusement vers le jardin ;
- que la demande vise également à créer une terrasse sur la toiture de la nouvelle annexe du rez-de-chaussée ;
- que la terrasse est en recul d'1,90m par rapport au voisin de droite ;
- que de l'autre côté, la terrasse vient s'implanter le long d'un haut mur mitoyen ;
- qu'au vu de la forme des parcelles qui sont en obliques par rapport au projet, les vues depuis la terrasse pourraient nuire à l'intimité des voisins de droite ;
- qu'il y a lieu de supprimer la terrasse et proposer soit la végétalisation de la toiture soit une couverture à albédo élevé ;

- que certaines baies en façade arrière seront modifiées tout en maintenant le rythme de la composition existante ;
- que les murs mitoyens ne seront pas rehaussés ;
- que la façade avant n'est pas modifiée ;
- que la parcelle se situe en zone de développement du maillage vert bruxellois en amont d'une zone d'inondation sensible ;
- que la reconstruction d'une annexe est l'occasion d'améliorer la gestion des eaux pluviales ;
- que les eaux de la toiture plate et de la toiture de l'annexe peuvent être récoltées et réutilisées à des fins domestiques (WC, entretien, laverie) et que le trop-plein peut être infiltré sur la parcelle par exemple dans une noue ;
- que le projet peut ainsi prévoir une déconnexion du réseau d'égouttage ;
- qu'il y a lieu de présenter en plan et en détail un dispositif de valorisation et de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle (déconnexion du réseau d'égouttage, citerne eaux de pluie dont le trop plein sera infiltré sur la parcelle, ...) ;
- que la demande améliore le confort du logement et les performances énergétiques du bâtiment ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Vu la réclamation introduite durant l'enquête publique et concernant :

- l'extension arrière qui présente une profondeur et une hauteur conséquentes ;
- le mur mitoyen qui présente déjà une hauteur importante ;
- la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe à toit plat aura une vue plongeante vers le jardin voisin de droite ;

Considérant :

- que la profondeur de la nouvelle annexe est identique à celle qui est démolie ;
- que la hauteur de l'extension à toit plat pourrait être diminuée étant donné que la hauteur sous-plafond projetée est de 3,30 m ;
- qu'il y a lieu de limiter la hauteur sous plafond de l'annexe à la hauteur du linteau (environ 2,70 m) ;
- que le profil mitoyen droit n'est pas modifié ;
- qu'en effet, la partie de la nouvelle extension située le long du mur mitoyen côté droit est inclinée et moins haute que le reste de l'annexe afin de ne pas rehausser le mur mitoyen ;
- que la terrasse sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée sera supprimée ;

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

- limiter la hauteur sous plafond de l'annexe à la hauteur du linteau (environ 2,70 m) ;
- supprimer la terrasse et proposer soit la végétalisation de la toiture soit une couverture à albédo élevé ;
- présenter en plan et en détail un dispositif de valorisation et de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle (déconnexion du réseau d'égouttage, citerne eaux de pluie dont le trop plein sera infiltré sur la parcelle, ...)

La dérogation à l'article 4 (profondeur de construction), chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

