

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 03 octobre 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 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 Olivier DE KELPER et Madame Elise VAESSEN
- sur la propriété sise : Avenue des Bergeronnettes 14
- 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 :
 - Madame Elise VAESSEN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Guida PRISTA von BONHORST, architecte et Monsieur Pascal HANIQUE
- 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 a été soumis à une première enquête publique du 03/01/2024 au 17/01/2024 ;
- que l'avis de la Commission de Concertation du 25/01/2024 était défavorable ;
- que le demandeur a décidé de faire application de l'article 126/1 du Co.B.A.T. et d'introduire des plans modifiés d'initiative ;
- que ces plans modifiés ont été soumis à nouveau à des mesures particulières de publicité ;

Considérant :

- que la demande vise à étendre la maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 projet porte sur :
 - la fermeture de l'accès à la cave par le jardin ;
 - la prolongation de l'escalier jusqu'au comble ;
 - l'aménagement des combles pour y créer une chambre, un bureau, une salle de douche et un grenier ;
 - la création d'une extension au 1^{er} étage au-dessus de la toiture plate existante du rez-de-chaussée afin de créer un dressing pour la chambre n°1 ;
 - la transformation de la toiture :
 - la rehausse du faîte existant jusqu'au niveau 8,92 m (le faîte du voisin est à 9,01 m) ;
 - le pan coupé de la toiture surmontant la façade latérale est légèrement redressé ;
 - le volume qui s'étendait vers l'arrière a été modifié pour créer une toiture à une seule pente dans laquelle s'inscrit une lucarne ;
 - la suppression de la corniche en façade avant et latérale ;
 - l'isolation du volume arrière ;
 - le remplacement des châssis en aluminium de couleur vert foncé ;
 - la suppression du mur porteur entre la cuisine et la salle-à-manger ;
 - la transformation de la façade arrière :
 - l'allège de la cuisine est supprimée ;
 - la fenêtre du 1^{er} étage arrière est agrandie ;
- que le volume arrière qui était composé d'un niveau et d'une toiture en mansarde aménagée est transformé en une annexe plus large de deux niveaux surmonté d'un toit à une seule pente avec lucarne ;
- que les éléments suivants ont été modifiés en réponse aux conditions de la Commission de Concertation du 25.01.2024 :
 - la rehausse du faîte a été réduite afin de ne plus dépasser le faîte de la maison voisine ;
 - le faîte présente, en effet, une hauteur de 8,92 m et le faîte du voisin, une hauteur de 9,01 m ;
 - afin de supprimer la création d'un pignon droit en façade latérale, un pan coupé a été intégré en toiture au niveau de la façade latérale ;
 - le volume en façade arrière a été réduit par la modification de la pente de la toiture et la création d'une lucarne en toiture ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, article 6 – profil de toiture d'une construction mitoyenne ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le nouveau profil ne dépasse que de 80 cm le profil existant ;
 - le volume arrière est moins conséquent que le volume proposé lors de la Commission de Concertation du 25/01/2024 ;

- le profil projeté est très semblable au profil existant, l'extension majeure par rapport à la situation existante se fait au niveau du volume ajouté sur la toiture plate du rez-de-chaussée arrière côté troisième façade ;
- la lucarne créée dans le nouveau versant de toiture arrière est en recul par rapport à la limite mitoyenne et a été limitée au maximum, c'est-à-dire une hauteur sous plafond de 2,30 m ;
- que la maison existante comporte 3 chambres et une salle de bain ;
- que les extensions en toiture visent à créer 1 chambre supplémentaire dans les combles ainsi qu'un bureau et une salle-de-douche ;
- qu'en façade avant et latérale, le projet supprime la corniche ;
- que la corniche fait partie de la composition de la façade et permet de marquer les repères avec les grandes lignes du gabarit voisin ;
- qu'il y a lieu de maintenir une corniche sur la façade avant et latérale (au même niveau de celle existante) ;
- que de nombreuses espèces protégées sont observées dans cette zone ainsi que des espèces liées au bâti ;
- qu'il convient de vérifier avant tous travaux leur présence ou celle d'abris dans l'enveloppe du bâti et, le cas échéant, de solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature (biodiv@environnement.brussels) ;
- qu'il convient d'intégrer de nouveaux abris pour les espèces liées au bâti dont le moineau ([https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT Moineau domestique FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf)) ;
- que les parties de toitures plates pourraient être végétalisées, la parcelle étant en zone de développement écologique ;
- que le volume général du projet par rapport aux voisins ainsi que son impact visuel depuis le haut de la rue ont été réduits avec le projet modifié ;
- que le nouveau projet permet d'augmenter le confort de l'habitation sans porter préjudice à la cohérence du quartier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- **de maintenir une corniche en bois sur la façade avant et latérale au même niveau que celle existante, ou reproduire la corniche en bois identique à celle d'origine ;**
- **vérifier la présence d'espèces protégées et de leurs abris dans l'enveloppe du bâti et, le cas échéant, solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature ;**
- **intégrer des nichoirs dans la nouvelle enveloppe du bâti ;**
- **végétaliser les toitures plates ;**

La dérogation à l'article 6, chapitre II du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

