

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 juin 2024 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins : /
 - 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 Anne-Pascale DE MOL
- sur la propriété sise : Avenue Edmond Parmentier 56-58
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et réaménager 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 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 Anne-Pascale DE MOL
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Lucia HEYLEN, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Malene BYE RASMUSSEN

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à étendre et à réaménager une habitation unifamiliale 3 façades ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 §1.4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
 - le bâtiment a été construit en 1931 et il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - il s'agit d'une villa à 3 façades de style Art Déco conçue par l'architecte Josse GOFFIN ;
- que le projet porte sur :
 - l'extension au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - la construction d'une terrasse et d'un escalier menant au jardin en façade arrière ;
 - la construction d'un mur mitoyen droit ;
 - l'agrandissement d'une baie au 1^{er} étage en façade arrière ;
 - la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
 - le réaménagement intérieur ;
 - le placement d'une citerne de 5000 L et d'une fosse d'infiltration ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4: profondeur de construction ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le nouveau mur mitoyen présente une profondeur de 4,50 m par rapport à la façade mitoyenne droite ;
 - la terrasse présente une profondeur de 3 m par rapport à la façade mitoyenne droite ;
 - l'escalier, d'une longueur de 1,50 m, est placé parallèlement à 4, 12 m de la limite mitoyenne droite ;
 - le nouveau mur mitoyen est acceptable pour la terrasse mais non acceptable pour la prolongation de 1,50 m, vu que l'escalier est placé à plus de 4 m par rapport à la limite mitoyenne droite ;
 - les prescriptions du Code Civil au niveau des vues droites sont respectées ;
 - il ne s'agit pas d'un volume supplémentaire mais d'un accès extérieur depuis la terrasse vers le jardin ;
 - le mur mitoyen doit être diminué de 1,50 m et être construit uniquement au niveau de la nouvelle terrasse ;
- que l'extension, en partie droite sur 5,10 m de longueur, s'aligne en profondeur avec le voisin mitoyen droit ;
- que l'extension, en partie gauche sur 5,80 m de longueur, est plus profonde de 40 cm au niveau de la cuisine ;
- qu'en hauteur l'extension ne dépasse pas le voisin mitoyen droit ;
- qu'elle est revêtue d'un bardage en bois de ton blanc et de châssis en bois de ton blanc ;
- que la nouvelle toiture plate est végétalisée ;
- que la nouvelle baie au 1^{er} étage en façade arrière réunit les 2 petites baies du palier pour créer une baie unique ;
- que sa modénature s'accorde avec la baie voisine droite ;
- que cela permet l'apport d'éclairage naturel pour la cage d'escalier ;
- que la nouvelle lucarne, en partie gauche de la toiture, s'harmonise et s'implante proportionnellement par rapport aux 2 autres lucarnes et par rapport à la composition de la toiture et des baies inférieures ;
- que ses matériaux sont similaires aux lucarnes déjà existantes dans la toiture, à savoir en bois de ton blanc ;
- que cela permet une augmentation de surface éclairante naturelle pour la chambre ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres ;
- que les prescriptions du R.R.U. en matière d'habitabilité sont respectées ;

- que la parcelle est en zone de liaison écologique ;
- que le projet en augmente la minéralisation ;
- qu'il convient de prévoir un revêtement de terrasse perméable ;
- qu'au niveau de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, le projet prévoit une citerne de 5000 L avec une fosse d'infiltration de 5000 L ;
- que des citernes sont prévues dont une est infiltrante ;
- qu'en cas de trop-plein, celui-ci doit être infiltré sur la parcelle et déconnecté du réseau d'égouttage ;
- que la parcelle accueille des espèces protégées dont certaines (pouillot véloce, martinet noir, troglodyte mignon, bergeronnette...); qu'il convient d'intégrer des nichoirs dans l'enveloppe de la nouvelle annexe (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf) ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024 ;

Vu la réclamation portant sur :

- la dimension du nouveau mur mitoyen ;
- la demande de construire un nouveau mur contre la véranda pour la nouvelle extension ;
- l'impact de la vue sur des terrasses en pierre ou en béton ;
- l'impact sur l'intimité à cause de la modification de la baie au 1^{er} étage et de la nouvelle lucarne ;

Considérant que :

- le mur mitoyen doit être réduit de 1,50 m afin de ne pas dépasser 3 m de profondeur par rapport à l'extension mitoyenne droite ;
- en terme de hauteur, celui-ci mesure 2,85 m par rapport au niveau du jardin de la demande et permet de respecter les prescriptions du Code Civil au niveau des vues droites ;
- les terrasses au niveau du sol ne sont pas soumises à permis d'urbanisme tant que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;
- la nouvelle baie du 1^{er} étage est située sur le palier de la cage d'escalier ;
- la lucarne se situe dans la partie gauche de la toiture (à l'extrémité de la parcelle mitoyenne droite) et augmente l'éclairage naturel de la chambre ;

AVIS FAVORABLE tel que présenté, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- **réduire le mur mitoyen à 3 m de profondeur maximum ;**
- **prévoir un revêtement perméable pour la terrasse ;**
- **déconnecter le trop-plein des citernes du réseau d'égouttage et l'infiltrer sur la parcelle ;**
- **intégrer des nichoirs ;**

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 Commission,

Les membres,

Le Président,

