

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 06 juin 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
- 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 : SOMOCOM S.A. représentée par Madame Elisabeth ELSEN
- sur la propriété sise : Avenue des Mille Mètres 82
- 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 ni 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 :
 - Monsieur Christian RAMETTE, 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 et la transformation d'une 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 ;

Vu le permis d'urbanisme DB164/1958 approuvé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date de 10/05/1958, qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'extension de la maison en façade arrière;
 - l'installation d'une pergola en façade arrière ;
 - la modification de la toiture par la suppression de la lucarne existante et la création de trois lucarnes en façade arrière ;
 - la modification des ouvertures de fenêtres en façade arrière ;
 - la pose des briques sur isolant sur l'ensemble des façades ;
 - l'isolation de la toiture ;
 - la modification du chemin d'accès en zone latérale gauche ;
 - la modification de la zone de recul, la zone latérale et la zone de cours et jardins ;
 - le remplacement de l'escalier extérieur en façade arrière par une rampe d'accès à la terrasse ;
 - le remplacement des menuiseries existantes en PVC de teinte blanche par du bois de teinte gris anthracite ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - titre I, chapitre 2, article 6 : la toiture (lucarne) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne la hauteur des trois lucarnes en façade arrière ;
 - la hauteur des lucarnes est de 2,20 m, non conforme au titre I du R.R.U..
 - les lucarnes en façade arrière s'alignent en hauteur avec la lucarne existante en façade avant ;
 - l'ajout de ce volume en toiture permettra d'augmenter la superficie des pièces de nuit et d'ouvrir les chambres vers le jardin ; que la connexion entre les chambres et le jardin sera améliorée ;
 - les lucarnes s'alignent avec le nu du mur extérieur de la façade arrière, similaire à la lucarne existante en façade avant ;
 - elles seront revêtues en briques de teinte blanche, similaire au parement existant de la maison ;
 - cela permettra de conserver le langage architectural existant de la maison ;
 - les lucarnes s'intègrent harmonieusement sur la façade arrière et dans l'environnement ;
 - les fenêtres des lucarnes s'alignent avec les fenêtres existantes ; que cela permet une meilleure intégration des lucarnes sur la façade arrière ;
 - le projet offre des espaces de vie plus confortables ;
 - l'habitabilité de la maison sera améliorée ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable ;
- que la demande déroge 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 dérogation concerne la modification de l'aménagement de la zone de recul ;
 - en situation de droit, uniquement l'accès au garage et à la porte d'entrée étaient imperméables ;

- en situation existante, la surface imperméable de la zone de recul a été agrandie par rapport à la situation de droit ; que l'accès à la porte d'entrée a été élargi ; qu'un chemin en pavés de béton a été ajouté des deux côtés latéraux de la maison afin de permettre l'accès à la zone de cours et jardins ;
- en situation projetée, l'escalier d'accès à la porte d'entrée existant en pavés de béton a été remplacé par un escalier en ardoises de teinte naturelle ;
- la largeur de l'accès à la porte de garage a légèrement été diminuée et la zone de moellons située à gauche de la porte de garage ainsi qu'une partie de la zone en pavés de béton située à droite de la porte d'entrée ont été remplacées par une zone perméable en gravier de teinte ocre ;
- l'accès au garage sera également en ardoises de teinte naturelle ;
- le nouvel escalier permet un accès plus confortable à la porte d'entrée ;
- l'aménagement proposé est qualitatif et améliore les qualités paysagères de la parcelle ;
- la dérogation est dès lors acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - titre I, chapitre 4 , article 12 : aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latérales ;
- que la dérogation est acceptable :
 - une partie de la zone latérale droite a été imperméabilisée afin de permettre l'accès à la porte d'entrée secondaire ;
 - cet accès est en ardoise de teinte naturelle ;
 - cet aménagement est qualitatif et permet l'accès à la porte et au jardin ;
 - le projet améliore les qualités paysagères de la parcelle ;
 - la dérogation est dès lors acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne la hauteur sous plafond de l'extension au rez-de-chaussée ;
 - ce nouvel espace est destiné à la salle à manger ;
 - le projet propose une hauteur sous plafond de 2,40 m, non conforme au Titre II du R.R.U. ;
 - le projet prévoit une toiture verte sur la toiture plate de l'extension ;
 - cette hauteur est nécessaire afin de garder une distance suffisante entre la toiture de l'annexe et les fenêtres existantes de l'étage, tout en gardant un niveau de sol identique au reste de la maison ;
 - cela permettra une meilleure intégration du volume sur la façade arrière ;
 - l'ajout de ce volume permettra d'augmenter la superficie des espaces de vie et d'améliorer la connexion entre les pièces de vie et le jardin ;
 - le projet offre des espaces de vie plus confortables et améliore l'habitabilité de la maison ;
 - la dérogation est dès lors acceptable ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale 4 façades ;
- que le projet vise également l'installation d'une pergola sur une partie de la surface de la terrasse ;
- qu'il s'agit d'une construction à volume ouvert ;
- que ce volume dépasse donc la profondeur du bâtiment principal d'environ 7 m et d'environ 3 m celle de l'annexe projetée ;
- que la profondeur totale de construction est d'environ 16 m² ;
- que la pergola ne dépasse pas une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain, hors zone de recul, conformément au Titre I du R.R.U. ;
- que le projet vise également l'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades ;
- que les façades seront revêtues par des briques de teinte blanche, identique à l'existant ;
- que le revêtement des lucarnes, tant en façade avant qu'à l'arrière sera également en briques de teinte blanche ;
- que la toiture sera également isolée ; que le revêtement de la toiture sera en tuiles de terre cuite de teinte rouge, identique à l'existant ;

- que cela permettra de conserver l'esthétique de la maison et son intégration dans l'environnement ;
- que l'ensemble des volets des portes et des fenêtres seront supprimés ;
- que les châssis existants des portes et des fenêtres en PVC de teinte blanche seront remplacés par des châssis en bois de teinte anthracite ;
- que cela améliorera les performances énergétiques de la maison ;
- que ce matériau et cette teinte s'intègre harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- que les volets des portes et des fenêtres seront supprimés ;
- que ces modifications ne portent pas atteinte à l'esthétique de la maison ;
- que le projet améliore le confort et l'habitabilité de l'habitation ;
- que ces aménagements ne portent pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/05/2024 au 28/05/2024 ;

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 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la hauteur de la lucarne, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne l'aménagement des zones de recul, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 12, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne l'aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la hauteur sous plafond, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,

Le Président,

