

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 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 Marta DIESTELHORST et Monsieur Ralph DIESTELHORST
- sur la propriété sise : Avenue van der Meerschen 76
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire 1 lucarne dans la toiture et à rehausser la façade arrière de l'habitation unifamiliale mitoyenne

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 Marta DIESTELHORST
 - Monsieur Ralph DIESTELHORST
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Philippe HENRY, 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 à construire un lucarne dans la toiture et à rehausser la façade arrière de l'habitation unifamiliale mitoyenne ;
- 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 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
 - la création d'une lucarne en façade avant ;
 - la rehausse de la façade arrière au niveau du 3^{ème} étage ;
 - l'isolation de la façade arrière au niveau du 2^{ème} étage ;
 - l'aménagement de 2 chambres , un local rangement et une salle de douche au 3^{ème} étage ;
 - la pose de panneaux solaires sur les versants de la toiture et des toitures plates de la lucarne et de la rehausse arrière ;
 - la rehausse de la toiture due à l'isolation par l'extérieur ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - titre I, chapitre 2, article 6§2 : toiture – lucarne ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la lucarne en façade avant dépasse les 2/3 de la longueur de la façade de 75 cm,
 - un recul latéral de minimum 60 cm est prévu de part et d'autre des limites mitoyennes ;
 - dans l'environnement immédiat, de nombreuses lucarnes dépassent la longueur de minimum 2/3 de la façade et que cela ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
 - cela permet l'aménagement de la chambre 4 en façade avant de manière qualitative ;
- que la lucarne en façade avant est alignée au nu de la façade ;
- qu'une nouvelle corniche débordante, similaire aux corniches voisines, est prévue ;
- qu'en séance, l'architecte propose de modifier/supprimer l'isolation rigide placée à l'extérieur de la lucarne afin de d'obtenir un recul par rapport au nu de la façade ;
- qu'afin de diminuer l'impact de la lucarne par rapport à la voirie et de créer une transition de registre entre la façade et la toiture, un recul de minimum 20 cm est demandé ;
- qu'en terme de hauteur , celle-ci est similaire à la hauteur de la lucarne voisin gauche ;
- que la lucarne et la corniche sont revêtues de panneaux en fibre-ciment de ton gris ;
- que ce matériau n'est pas un matériau durable et qu'il accentue l'effet imposant de la lucarne et de la corniche ; qu'il y a lieu de proposer du zinc ;
- que les nouveaux châssis de la lucarne sont prévus en bois de ton brun foncé, similaires aux châssis inférieurs ;
- qu'en façade arrière, l'extension suite à la rehausse de la façade au 3^{ème} étage ne dépasse pas en hauteur et en profondeur le voisin mitoyen gauche ;
- que concernant la rehausse du mur mitoyen droit, une convention a été rédigée et signée entre les 2 propriétaires concernés ;
- que ce nouveau volume s'intègre aux typologies des façades arrières voisines ;
- qu'il est situé au niveau du corps principal de l'habitation et que les nouvelles baies s'alignent aux baies inférieures du 2^{ème} étage ;
- que l'habitation unifamiliale est nouvellement composée de 4 chambres ;
- que les prescriptions du R.R.U. en matière d'habitabilité sont respectées ;

- que le revêtement sur isolant aux 2^{ème} et 3^{ème} étages en façade arrière est prévu avec des panneaux en fibre-ciment de ton gris ;
- que les panneaux solaires installés sur les toitures plates de la lucarne et de la rehausse présentent une inclinaison de 44 cm à 61 cm ;
- que cela crée un impact visuel très important depuis l'espace public et en intérieur d'îlot ;
- qu'il y a lieu de réduire l'inclinaison de ceux-ci à maximum 30 cm ;
- qu'au niveau de la gestion des eaux pluviales, une citerne d'eau pluviale est existante ;
- que le demandeur ne souhaite pas la déconnecter car la surface perméable est indisponible et que la mise en œuvre de complexe d'infiltration n'est pas possible car il n'y a pas d'accès pour les machines appropriées ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- 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, à condition de :

- reculer la lucarne en façade avant de 20 cm ;
- proposer du zinc pour le revêtement de la lucarne en façade avant ;
- réduire l'inclinaison des panneaux solaires à maximum 30 cm ;

La dérogation à l'article 6§2, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

