

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 mars 2023 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 :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : /
 - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Maïté VAN LIERDE, 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 François VLIEBERGH et Madame Cristel DESPY
- sur la propriété sise : Rue des Bannières 2
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et régulariser la division de l'habitation 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 : Monsieur François VLIEBERGH et Madame Cristel DESPY
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- 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 étendre et à régulariser la division d'une habitation unifamiliale ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) et en Zone d'intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la régularisation porte sur :
 - la modification d'une maison unifamiliale en immeuble de rapport de deux unités ;
 - la fermeture de la cour au premier étage en partie arrière de l'immeuble ;
- que le projet porte sur :
 - l'extension de l'immeuble en fermant la terrasse à l'étage sous toiture le long de la rue Jean Deraeck ;
 - l'extension de l'immeuble à l'angle des deux rues aux 1^{er} et 2^{ème} étages et à l'étage sous toiture ;
 - la rehausse du pan arrière de la toiture, le long du mitoyen N°4 de la rue des Bannières ;
 - la rehausse du pan avant de la toiture le long de la rue des Bannières ;
 - l'élargissement du garage de gauche sur le garage de droite ;
 - la modification du garage de droite en garage vélo ;
 - la création d'un ascenseur le long du mitoyen N°4 de la rue des Bannières ;
 - la création d'une terrasse à l'angle du 1^{er} étage ;
 - la création d'une terrasse à l'angle du 2^{ème} étage ;
 - la modification de l'aménagement de l'appartement du 1^{er} étage par rapport à la situation existante ;
 - la modification de l'aménagement du 2^{ème} étage par rapport à la situation existante ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 5: hauteur de la façade avant ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'extension proposée s'intègre au bâti environnant ;
 - elle permet d'améliorer considérablement l'habitabilité de l'étage sous combles ;
 - la dérogation est restreinte puisqu'elle porte sur 65cm ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 2, article 3: normes minimales de superficie ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne le séjour de l'appartement du 1^{er} étage ;
 - sa superficie est de 22,7m² au lieu des 28m² demandés par le RRU ;
 - toutefois, l'aménagement du séjour est judicieux et qualitatif ;
 - de plus, une terrasse de 5m² est présente dans le prolongement du séjour ;
 - l'appartement bénéficie donc d'un espace extérieur confortable ;
 - de façon générale, l'aménagement de l'appartement est qualitatif ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation peut être octroyée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne les chambres 1 aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
 - les chambres sont identiques ;
 - la superficie nette éclairante est de 2,04m² ;
 - celle-ci devrait être de 2,80m², soit 1/5 de la superficie des chambres (= 14 m²/5) ;
 - la dérogation est donc peu importante ;
 - un dressing est prévu dans le fond des chambres ;
 - la zone utilisée dans les chambres se situe donc du côté de la fenêtre ;
 - les chambres s'inscrivent derrière une façade existante ;

- il est cohérent de ne pas modifier les baies existantes afin de maintenir l'esthétique de la façade ;
- au vu de ce qui précède, la dérogation peut être octroyée ;
- que le bien est une maison unifamiliale en situation de droit ;
- qu'il comprend deux appartements en situation existante et projetée ;
- que l'immeuble comprend deux garages au rez-de-chaussée en situation de droit et existante ;
- que le garage de gauche est élargi au détriment du garage de droite en situation projetée ;
- que le garage de gauche est prévu pour une voiture et 4 vélos ;
- que le garage de droite est prévu pour 4 vélos ;
- que l'immeuble se situe en zone C d'accessibilité linéaire du RRU ;
- que toutefois, l'utilisation du vélo est fortement rependu dans ce quartier ;
- que la piste cyclable du Boulevard de la Woluwe est située à proximité immédiate ;
- que donc, il peut être accordé qu'un des deux garages soit transformé en garage à vélo ;
- que le rez-de-chaussée comprend un garage à voiture, un garage vélo, trois caves, un hall d'entrée et un ascenseur ;
- que le premier étage comprend le hall commun et un appartement une chambre ;
- que le deuxième et le troisième étage comprennent un duplex de trois chambres ;
- que chaque logement bénéficie d'une cave ;
- qu'un ascenseur est installé dans l'immeuble et dessert chaque étage ;
- que la cage d'escalier est privatisée à partir du 1^{er} étage pour le duplex ;
- que la terrasse à l'étage sous toiture est transformée en espace intérieur en situation projetée ;
- que pour ce faire, la façade le long de la rue des bannières est rehaussée et un nouveau pan de toiture est prévu ;
- que la toiture existante est rehaussée et modifiée ;
- que l'angle de l'immeuble est modifié par une volumétrie arrondie à partir du 1^{er} étage en situation projetée ;
- que deux terrasses sont prévues dans cette volumétrie arrondie, l'une au 1^{er} étage et l'autre au 3^{ème} étage ;
- que chaque appartement dispose donc de sa terrasse ;
- que la demande comprend également la régularisation de la fermeture de la cour du premier étage ;
- que cette cour se situait le long du N°4 de la rue des Bannières ;
- que les nouveaux châssis, prévus dans la rehausse de façade et dans l'élément arrondi à l'angle de l'immeuble, sont en aluminium rouge ;
- que les châssis existants sont en PVC de teinte marron ;
- que ces deux couleurs vont donc coexister ;
- que la couleur rouge est un choix intéressant au niveau esthétique ;
- qu'elle permettra de donner un aspect contemporain à cette façade traditionnelle des années 1950 ;
- que lors du prochain remplacement des châssis en PVC en façade avant, ceux-ci seront prévus en aluminium ou en bois, le PVC n'étant pas un matériau durable ;
- que les travaux améliorent le confort et l'habitabilité de l'immeuble ;
- que la parcelle est en zone inondable sur la carte de Bruxelles Environnement ;
- que le projet prévoit l'installation d'une citerne de 3000L de récolte des eaux pluviales dont il convient de préciser le mode de réutilisation à des fins domestiques (WC, laverie, entretien) ;
- que l'immeuble dispose de 3 caves pour 2 logements et ne prévoit pas de local pour les poubelles et le matériel d'entretien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

Vu l'avis favorable du SIAMU en date du 13/03/2023 et portant la référence T.2023.0189/1 ;

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

- préciser la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;
- affecter une des 3 caves à un local pour les poubelles et le matériel d'entretien ;

La dérogation à l'article 5, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,