

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 octobre 2023 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 :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - 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 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 : Monsieur Per ECKEFELDT et Madame Stéphanie PAMIES
- sur la propriété sise : Avenue des Camélias 8
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer les combles d'une maison unifamiliale avec modification de la toiture

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 Per ECKEFELDT
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Pauline LAMBIN, 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 la transformation et la régularisation d'une maison unifamiliale 3 façades ;
- que la parcelle se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est situé dans le périmètre du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe approuvé par l'Arrêté Royal du 09/06/2011 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (M.B 27.10.2011-Ed 3) ;
- que l'avenue des Camélias est pourvue d'un alignement de 4m ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
 - PRAS, B1.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques ;

Vu les permis d'urbanisme n°179 et 198 (DB179/1956 et DB198/1996) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date des 28-04-56 et 07-10-96 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
 - la transformation de la toiture à trois pans vers une toiture à deux pans ;
 - la construction d'une lucarne en façade arrière de la maison ;
 - l'aménagement des combles et l'ajout d'une chambre supplémentaire avec salle-de-bain attenante ;
 - l'aménagement de la zone de recul ;
- que la régularisation porte sur :
 - la porte d'entrée et de la porte de garage ;

Considérant :

- 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 cette dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne les chambres de la maison ;
 - qu'aucune des chambres n'a une superficie de 14m² ;
 - la nouvelle chambre à coucher a une superficie de 13,82m²(chambre 2) ;
 - cette différence est minime ;
 - l'aménagement de la chambre est judicieux et qualitatif ;
 - la demande ne prévoit pas de modifier le compartimentage des chambres au deuxième étage ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation peut être octroyée ;
- que la régularisation porte sur le remplacement de la porte d'entrée et la porte de garage :
 - la porte d'entrée de fait est en bois peinte en blanc avec double vitrage partiel sablé ;
 - la porte de garage de fait est une porte à 3 battants en bois peint en blanc avec double vitrage partiel sablé ;
 - ces portes offrent une meilleure isolation thermique que celles d'origine ;
 - qu'elles s'intègrent harmonieusement aux menuiseries existantes ;
 - le projet améliore l'esthétique de la façade et les performances énergétiques de l'habitation ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type 3 façades ;
- que la maison fait partie d'un ensemble architectural de deux maisons jumelles ;
- que le projet vise la modification de la toiture existante à trois pans vers une toiture à deux pans formant un pignon à l'aplomb de la façade latérale ;
- que le voisin mitoyen possède une toiture à trois pans ;
- que la modification apportée a un impact significatif sur l'ensemble architectural ;
- qu'elle est nécessaire afin de permettre l'aménagement des combles ;
- que le pignon latéral est en structure bois ;
- qu'il sera recouvert de bardage en Cedral à clin de ton blanc structuré ;

- que ce matériau n'est pas qualitatif et engendre une dépréciation esthétique de la façade ;
- que cette proposition ne favorise pas une bonne intégration du bâtiment dans son environnement ;
- qu'il y a lieu de proposer un matériau repris dans le Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe ;
- que ces transformations sont visibles depuis l'espace public ;
- que les combles seront aménagés en une chambre avec salle-de-bain attenante ;
- que cela implique la prolongation de la cage d'escalier afin d'accéder à la nouvelle chambre ;
- que le rez-de-chaussée, le bel étage et le premier étage restent inchangés par rapport à la situation de droit ;
- que le confort et l'habitabilité du logement sont améliorés ;
- que la création d'une lucarne en façade arrière permet d'augmenter la surface habitable et la luminosité de la nouvelle chambre ;
- que le profil de la toiture n'est pas dépassé de plus de 2m pour la construction de la lucarne et que la largeur totale de la lucarne ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade, conforme au Titre I du RRU ;
- que la lucarne se situe en recul de 60cm par rapport au nu de la façade arrière ;
- que la demande porte également sur l'aménagement de la zone de recul ;
- que le projet prévoit de créer de zones pour la circulation en pierre bleue en alternance avec des bandes de plantation basses/pelouse ;
- que la surface totale de la zone de recul est de 36m² ;
- que la surface de la zone imperméable est de 12m² et que cela représente 1/3 de la zone de recul ;
- que les accès à la porte d'entrée et de garage sont recouverts de matériaux imperméables, conformément au Titre I du RRU ;
- que le projet vise à intégrer un portillon en bois de teinte blanche maintenus par des piliers en maçonnerie dont un avec une boîte aux lettres ;
- que la teinte du portillon est en harmonie avec les châssis des portes et des fenêtres de la maison ;
- que le jardinet sera privatisé par un muret de 0,50m et par un support en haies vives ;
- que le muret sera revêtu par un enduit en crépis blanc et un couvre-mur en pierre bleue ;
- qu'afin de maintenir une homogénéité avec la façade avant, il y a lieu d'utiliser les mêmes matériaux de parement que ceux de la façade ;
- que la parcelle est située en zone de liaison écologique et que le projet est l'occasion d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- qu'une déconnexion des DEP arrière du réseau d'égouttage avec infiltration sur la parcelle et/ou un système de récolte et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (WC, entretien) avec rejet du trop-plein sur la parcelle devraient être proposés ;
- que l'ajout du nouveau volume en toiture est l'occasion de renforcer la biodiversité par l'intégration de nichoirs pour l'avifaune ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

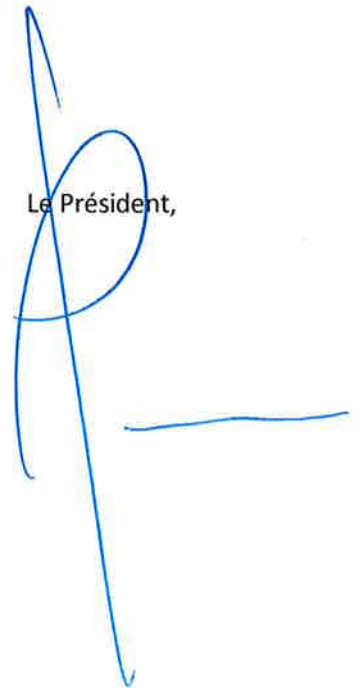
- proposer pour le nouveau pignon latéral un matériau noble et qualitatif qui respecte le Règlement Communal d'Urbanisme Régional (RCUZ) et est en harmonie avec le bâtiment ;
- modifier le matériau du muret en zone de recul par des briques rouges ou de la pierre ;
- proposer un dispositif de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- intégrer des nichoirs dans le nouveau volume ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne les normes minimales de superficie, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

The block contains several handwritten signatures in blue ink. At the top is a large, somewhat abstract signature. Below it are two smaller, more legible signatures, one of which appears to be 'Fm'. At the bottom is another signature, possibly '10'.The block contains a single, large handwritten signature in blue ink, which is highly stylized and appears to be the signature of the president.