

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 : /
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Maité 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 Fergus DE BURLET et Madame Magdalena DE BURLET
- sur la propriété sise : Avenue des Cormorans 24
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénovation et extension 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 que 3 réclamations ou observations ont été présentées ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- les demandeurs : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Toon SALDIEN, architecte et Madame Sine HANNES
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Véronique BLONDEL

DECIDE à huis clos :

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

Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 19/10/2023 concernant la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale ;

Considérant :

- que la demande vise à rénover et à étendre 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 du 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 ;

Vu le permis d'urbanisme n°372 (DB372/1959) approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 28/08/1959 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la rehausse de la toiture de la maison ;
 - la rehausse de la façade arrière ;
 - la rehausse des murs latéraux et du garde-corps de la terrasse du premier étage en façade arrière ;
 - le réaménagement intérieur de la maison ;
 - des modifications de baies ;
 - l'isolation par l'extérieur de la maison ;
 - l'abattage de deux arbres ;
- que la faîte de la toiture se situe à 8,32 m en situation existante et à 9,54 m en situation projetée ; que la rehausse est donc de 1,22 m ;
- que les hauteurs de faîte des maison avoisinantes sont les suivantes :
 - Avenue des Cormorans 15 (située en face du projet) : 10,80 m ;
 - Avenue des Cormorans 17 (située en face du projet) : maison implantée en hauteur : rez-de-chaussée + toiture en pente ;
 - Avenue des Cormorans 20 (située 2 maisons plus loin) : Rez-de-chaussée + 1^{er} étage + toiture ;
 - Avenue des Cormorans 22 (maison voisine de gauche) : 8,40 m ;
 - Avenue des Goëlands 2 (maison voisine de droite) : 7,11 m ;
 - Avenue des Goëlands 4 (située 2 maisons plus loin) : 10,30 m ;
- que les maisons situées de part et d'autre du projet (Avenue des Cormorans 22 et Avenue des Goëlands 2) sont particulièrement basses par rapport à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes ;
- que les hauteurs des autres constructions avoisinantes dépassent les 9,00 m ;
- que la hauteur de 9,54 m ne dénote pas dans le quartier ;
- que la typologie de toiture à double versant est maintenue ;
- que le projet s'intègre dans le quartier qui est caractérisé par des toitures à versants ;
- qu'une lucarne est prévue en façade arrière ; que celle-ci répond aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;
- que l'étage sous combles est aménagé en suite parentale (chambre de 21,80 m² + dressing de 10,80 m² + salle de bain de 11,20 m²) en situation projetée ;
- que le nombre de chambres reste identique en situation de droit et en situation projetée, soit 4 chambres ;
- que toutefois, le réaménagement du 1^{er} étage et la rehausse de la toiture permettent d'offrir des chambres plus spacieuses et confortables en situation projetée ;
- que le projet porte également sur le réaménagement intérieur de la maison au rez-de-chaussée ;

- que l'escalier situé au centre de la maison en situation de fait est déplacé dans l'angle entre la façade avant et la façade latérale de gauche en situation projetée ;
- que les modifications des aménagements intérieurs sont revus pour répondre aux standards actuels ;
- que le projet porte sur des modifications de baies ;
- que ces modifications sont liées aux réaménagements intérieurs ;
- qu'une avancée de fenêtre est prévue en façade avant au-dessus de la porte de garage ;
- que la marquise au-dessus de la porte d'entrée est modifiée en façade latérale de gauche ;
- que le projet porte sur l'isolation par l'extérieur des 4 façades de la maison ;
- que l'avenue des Cormorans est pourvue d'un alignement de 5,00 m ;
- que la maison présente une zone de recul de 5,50 m ;
- que l'isolation de la façade avant n'empiète donc pas sur la zone non-aedificandi de 5,00 m et respecte l'article 3 du Titre I du R.R.U. ;
- que le matériau de parement projeté est un crépi blanc ;
- que ce choix ne s'intègre pas dans le quartier qui est caractérisé par des maisons en briques peintes en blanc ;
- qu'il y a donc lieu de prévoir des plaquettes de briques de teinte blanche, similaires à l'existant ;
- que l'isolation par l'extérieur de la toiture plate (terrasse) du premier étage en façade arrière implique la rehausse des murs latéraux et du garde-corps de la terrasse de 0,17 m ;
- que la façade arrière est rehaussée de 0,12 m ; que cela permet d'augmenter la hauteur des châssis du 1^{er} étage en façade arrière ce qui améliore le confort d'accès à la terrasse ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que la demande porte sur l'abattage de deux arbres ;
- qu'en séance, l'architecte précise qu'il s'agit de 3 arbres et non de 2 arbres ;
- qu'ils sont situés en fond de parcelle ;
- qu'aucune information n'est communiquée sur ces arbres ;
- que seul des raisons de sécurité ou de mauvais état de santé d'un sujet sont des motifs valables d'abattage ;
- qu'il y a lieu de fournir un rapport phytosanitaire pour les arbres à abattre afin de pouvoir statuer sur cette demande ;
- que le projet prévoit l'installation de citernes d'eaux pluviales dont une infiltrante ;
- que le trop-plein doit être déconnecté du réseau d'égouttage et infiltré sur la parcelle ;
- que le projet doit être l'occasion d'une déconnexion des DEP du réseau d'égouttage pour l'ensemble du bâti ;
- que la parcelle est en zone de valeur biologique élevée et en zone tampon d'un site Natura 2000 ;
- que le projet prévoit un plan de plantations indigènes ;
- qu'il convient d'étudier l'arrêté de désignation du site Natura 2000 et de proposer des plantations cohérentes avec celles qui sont présentes dans ce site ;
- que la parcelle accueille près de 45 espèces protégées ;
- qu'il convient, avant tous travaux, de vérifier l'existence de nids dans le constructif et de solliciter, le cas échéant une dérogation auprès de Bruxelles Environnement (Ordonnance Nature) ;
- que le projet doit être l'occasion d'intégrer des abris dans la nouvelle enveloppe du bâtiment (https://document.environnement.brussels/opac_css/electfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf);

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

Vu les trois réclamations introduites durant l'enquête publique :

- que la hauteur de la toiture en situation projetée est trop importante ;
- que cela crée un précédent dans le quartier ;
- que la demande mentionne l'abattage de deux arbres ; qu'il s'agirait en fait d'un ensemble de 3 arbres ; que l'abattage de ces 3 arbres est souhaité par les voisins ;
- que la rehausse de la toiture modifie les vues ;
- que la présence d'une fenêtre de toit génère des vues intrusives ;
- que la rehausse de la toiture prive les jardins environnants d'une partie des rayons de soleil ;

- que la terrasse est modifiée et qu'il y aurait lieu de ce fait de prévoir un brise-vue ;

Considérant

- que la hauteur proposée ne dénote pas dans le quartier ;
- que plusieurs maisons des alentours proches présentent des hauteurs similaires ou plus importantes ;
- que l'administration ne dispose pas de suffisamment d'information sur ces arbres pour permettre leur abattage ; qu'il y a lieu de fournir un rapport phytosanitaire ;
- que la modification des vues est considérée comme étant limitée ;
- qu'une fenêtre de toit n'est pas soumise à demande de permis d'urbanisme ;
- que cet impact est considéré comme étant limité ;
- que les prescriptions du Code Civil en matières de vues droites sont respectées ;

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

- prévoir des plaquettes de briques de teinte blanche comme matériau de parement ;
- fournir un rapport phytosanitaire pour les arbres à abattre ;
- déconnecter l'ensemble des DEP du réseau d'égouttage et infiltrer le trop-plein des citernes sur la parcelle ;
- présenter un plan précis des espaces ouverts détaillant les plantations maintenues et projetées en continuité des essences reprises dans l'arrêté zone natura 2000 ;
- vérifier la présence de nids avant les travaux et le cas échéant solliciter une dérogation auprès de Bruxelles Environnement ;
- intégrer des abris pour l'avifaune dans la nouvelle enveloppe du bâtiment.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

