

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 novembre 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 : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- 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 : Madame Laura Maria MELIAN LARRUGA et Monsieur Ramiro SANCHEZ-PENA LEMOS
- sur la propriété sise : Rue René Devillers 24
- 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 :
 - Madame Laura Maria MELIAN LARRUGA et Monsieur Ramiro SANCHEZ-PENA LEMOS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Karim ETTAOUALBA, 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 en façade arrière et la transformation d'une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Z.I.C.H.E.E.) 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 ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
 - le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - le bâtiment se situe dans la cité-jardin appelée cité des Pins Noirs ;
 - le bien présente les intérêts suivants : artistique, esthétique, historique et urbanistique ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
 - P.R.A.S., H21 : actes et travaux visibles depuis l'espace public d'un bien situé en ZICHEE ;

Vu le permis d'urbanisme DB546/1923 approuvé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date de 29/08/1923 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'agrandissement de l'annexe arrière ;
 - le remplacement des châssis des fenêtres et de la porte en façade avant et arrière ;
 - la création d'une lucarne en façade arrière ;
 - l'aménagement des combles en une chambre supplémentaire ;
 - l'isolation de la façade arrière ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur ;
- que la dérogation est acceptable pour les raisons suivantes :
 - la dérogation concerne l'annexe en façade arrière ;
 - le projet prévoit d'étendre l'annexe existante sur toute la largeur de la façade arrière ;
 - la profondeur de l'annexe dépasse de 6,15 m la profondeur du voisin le moins profond (n°26), non conforme au Titre I du R.R.U. ;
 - cependant, celle-ci s'aligne en profondeur et en hauteur avec la construction du voisin de gauche (n°22) ; que la hauteur de l'extension sera de 3 m ;
 - qu'au vu de la taille exceptionnellement petite de la maison, l'extension du bâtiment est nécessaire ;
 - le projet permet d'agrandir les espaces de vie situés au rez-de-chaussée et d'améliorer l'habitabilité de l'habitation ;
 - l'extension est orientée Nord-Est; que celle-ci n'est pas susceptible de porter nuisance à l'ensoleillement des propriétés mitoyennes ;
 - cette profondeur s'intègre dans les profondeurs acceptables dans l'îlot ;
 - qu'il est prévu une toiture verte avec un substrat de minimum 15 cm sur la toiture plate de l'extension ; que celle-ci sera non-accessible ;
 - la hauteur totale de l'annexe est de 3 m ;
 - le volume projeté s'intègre dans l'environnement bâti ;
 - le projet améliore le confort et l'habitabilité de l'habitation ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation peut être octroyée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 2, article 3 : normes minimales de superficie ;

- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne la superficie de la chambre 2, située au premier étage ;
 - la superficie de celle-ci est de 8,6 m², non conforme au Titre II du R.R.U. ;
 - la superficie minimale requise par le R.R.U. est de 9 m² ;
 - le déficit est minime et ne porte pas atteinte à l'habitabilité de la chambre ;
 - en situation de droit, le bien présente 3 chambres au premier étage ;
 - le projet vise la suppression d'une des chambres afin d'agrandir les pièces de nuit et d'aménager une salle de bain ;
 - le projet améliore l'habitabilité du bâtiment ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne l'éclairage naturel des pièces de vie ;
 - l'éclairage naturel du séjour est de 10,12 m² pour une superficie de 51 m², non conforme au Titre II du R.R.U. ; que l'éclairage naturel requis est de 10,20 m² ; que le déficit est minime et ne porte pas atteinte à l'habitabilité des pièces de vie ;
 - les baies en façade avant ne seront pas modifiées, le bâtiment étant repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
 - l'éclairage naturel et l'habitabilité des espaces de vie seront améliorés par rapport à la situation de droit ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptée ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
- que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, faisant partie de la cité-jardin Pins Noirs, construit en 1926 ;
- que ces bâtiments présentent les mêmes caractéristiques architecturales et forment un ensemble architectural harmonieux ;
- qu'en façade avant, le projet vise uniquement le remplacement des châssis existants en PVC de teinte blanche par des châssis en PVC texturé bois avec petits bois ;
- que la porte d'entrée existante en PVC de teinte blanche sera également remplacée par une porte en PVC de teinte noire ;
- que les châssis actuels en PVC ne sont pas les châssis d'origine ;
- que tous les châssis d'origine étaient en bois ;
- que ces travaux sont visibles depuis l'espace public d'un bien situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Z.I.C.H.E.E.) ;
- que les châssis et la porte prévus en PVC dénaturent la façade et ne sied pas avec l'esthétique du bâtiment ;
- que la menuiserie en PVC présente en façade à rue est une situation existante de fait qui n'a jamais fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- que la mise en place des châssis en PVC au niveau des façades perceptibles depuis l'espace public n'est pas une pratique habituelle dans la commune de Woluwe-Saint-Pierre, particulièrement en ZICHEE ;
- qu'il y a lieu dès lors de proposer des menuiseries en bois en façade avant, le PVC n'étant pas un matériau durable et esthétique ;
- que la demande porte également sur la création d'une lucarne en façade arrière ;
- que cela permettra d'aménager les combles en une chambre parentale ;
- que la création d'une lucarne en façade arrière augmente la surface habitable et la luminosité de la nouvelle chambre ;
- que le profil de la toiture n'est pas dépassé de plus de 2 m pour la construction de la lucarne et que la largeur totale de celle-ci ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade, conformément au Titre I du R.R.U. ;

- que la lucarne est implantée à une distance de 1,1 m par rapport au nu de la façade arrière et à 0,90 m par rapport à la limite mitoyenne droite (n°26) et à une distance de 1,30 m par rapport à la limite mitoyenne gauche (n°22) ;
- que le niveau de la plateforme couvrant la lucarne est à 0,90 m par rapport au niveau de la tuile faîtière ;
- que les voisins ne possèdent pas de lucarnes en façade arrière ;
- que plusieurs bâtiments de la Cité des Pins Noirs possèdent des lucarnes en façade arrière ;
- que la lucarne sera en bois de teinte blanche avec des châssis en PVC texturés bois de teinte anthracite ;
- que la toiture est en tuiles en terre cuite de teinte rouge ;
- que la teinte proposée pour le matériau des joues et de l'encadrement de la lucarne ne s'intègre pas harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- qu'il serait préférable de proposer un matériau dans la même tonalité que la tuile rouge-orangé de la toiture pour les joues et l'encadrement de la lucarne projetée ;
- que cela permettra une meilleure intégration du volume sur la façade et dans l'environnement ;
- que l'impact visuel de la lucarne sera diminué ;
- qu'il y a lieu également d'intégrer des nichoirs dans la lucarne projetée ;
- qu'en façade arrière, les châssis existants en PVC seront remplacés par des châssis en PVC texturé bois de teinte anthracite ;
- que les châssis de la nouvelle lucarne seront également en PVC de teinte anthracite ;
- que la façade arrière sera isolée par l'extérieur ;
- la façade du voisin de gauche (n°22) est également isolée ; que la nouvelle isolation s'alignera en continuité de la façade voisine ;
- que le bandeau en briques situé en dessous de la corniche en façade arrière sera supprimé ;
- la façade arrière sera revêtue d'un crépi de teinte claire, identique aux matériaux des façades du bâtiment principal ;
- que ce matériau est en harmonie avec les maisons voisines ;
- que la parcelle est proche d'une zone forestière ;
- qu'une quinzaine d'espèces protégées y sont observées ;
- qu'il convient de vérifier, avant tous travaux, leur présence et celle de leurs abris et, le cas échéant, de solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature (biodiv@environnement.brussels) ;
- que le projet, situé en amont d'une zone inondable, prévoit l'installation d'une citerne d'eaux pluviales de 7.500 litres ;
- qu'il convient de préciser la réutilisation des eaux à des fins domestiques (WC, laverie, entretien) et d'infiltrer le trop-plein sur la parcelle ;
- qu'un tel dispositif de gestion sur la parcelle doit être indiqué sur plan ;
- que l'aménagement d'une toiture plate végétalisée semi-intensive est apprécié ;
- que le projet améliore l'habitabilité du bâtiment ;
- que ces modifications ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 19/11/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir des châssis en bois en façade avant ;
- proposer un matériau dans la même tonalité que les tuiles rouges de la toiture pour les joues et l'encadrement de la lucarne projetée ;
- intégrer des nichoirs dans la lucarne projetée ;
- infiltrer le trop-plein de la citerne sur la parcelle et détailler le dispositif sur plan ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du R.R.U. concernant la profondeur est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre II du R.R.U. concernant les normes minimales de superficie est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus ;

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du R.R.U. concernant l'éclairage naturel est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les membres,



La Commission,

Le Président,

