

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 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 : 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
- Monsieur Oussama AIAD, 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 Julie DEMALE
- sur la propriété sise : Rue Jean-Baptiste Dumoulin 58
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformation d'une 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 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs : Madame Julie DEMALE et Monsieur David B.
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Christophe RAGATUSO, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur Eric BAES

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande a trait à la transformation d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
- que la parcelle se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) 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 bâtiment fait partie d'un ensemble de quatre maisons « Cité des Pins Noirs » édifiées dans les années vingt rue Jean-Baptiste Dumoulin 54, 56, 58, 60, et qu'il est inscrit à l'inventaire du Patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que la demande fait application de la prescription relative aux zones en surimpression suivante :
 - PRAS, H.21 : modification visible depuis l'espace public en ZICHEE ;
- que les travaux portent sur :
 - l'extension de l'annexe arrière située au niveau du rez-de-chaussée ;
 - le remplacement de la porte d'entrée actuellement en bois par une porte semi-vitrée en PVC ;
- que le projet concerne l'agrandissement de l'annexe arrière du rez-de-chaussée sur une profondeur de 2m15, suivie par une terrasse aménagée sur une profondeur de 3m ;
- que le revêtement de la terrasse n'est pas renseigné ;
- que le projet suscite une dérogation au Règlement régional d'Urbanisme (RRU) ;
 - RRU, Titre I, article 4 : profondeur ;
- que la dérogation est acceptable sous condition en considérant :
 - qu'actuellement, un alignement est observé entre les trois maisons mitoyennes les n° 56, 58, 60 ;
 - que conformément au RRU, la profondeur maximale de la construction hors sol au niveau du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
 - que le projet prévoit une augmentation de 2m15 en plus en fonction de la profondeur existante ;
 - que cette extension a pour but de réorganiser les pièces de vie à cet étage ;
 - que celle-ci dépasse la profondeur admise par le Règlement régional d'Urbanisme ;
 - que de ce fait, la profondeur des annexes contiguës sera limitée à 5m maximum par rapport au plan de la façade arrière, et ce, pour l'ensemble des maisons de la cité jardin situées dans le même îlot ;
 - qu'il y a lieu donc de limiter la profondeur de la nouvelle extension à 2m maximum ;

Considérant :

- que le projet prévoit également le remplacement de la porte d'entrée actuellement en bois, par une porte en PVC semi-vitrée de teinte blanche ;
- que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (ZICHEE) ;
- que toute modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis l'espace public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder et/ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres (ZICHEE), ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier ;
- que la porte prévue en PVC dénature la façade et ne sied pas avec l'esthétique de la maison ;
- qu'il y a lieu de maintenir la porte en bois existante et/ou de la remplacer par une nouvelle identique avec des meilleures performances énergétiques ;
- que la menuiserie en PVC présente en façade à rue est situation existante de fait qui n'a jamais 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 ;
- que dès lors, celle-ci ne fera pas l'objet d'une régularisation dans la présente demande ;
- qu'il convient de revenir à une menuiserie en bois au prochain remplacement, un matériau plus durable et plus esthétique comme ce fut le cas dans la situation d'origine ;

- qu'il ressort des photos aériennes que la zone de recul a été modifiée entre 2012 et 2015 et qu'elle a été minéralisée ;
- qu'il convient d'y rétablir un jardinet de pleine terre plantée (sauf allée d'accès à la porte d'entrée) et une haie à l'alignement ;
- que l'extension projetée serait l'occasion d'intégrer dans son sous-sol une citerne de récupération et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (WC, laverie, entretien) ;
- que moyennant les modifications demandées, le projet s'intégrera d'avantage dans son environnement immédiat, et répondra ainsi au bon aménagement des lieux ;

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

Vu la réclamation portant sur :

- la profondeur et la hauteur de l'extension prévue en façade arrière ;

Considérant :

- que cette hauteur est nécessaire pour assurer une hauteur sous plafond confortable et qui répond aux nouvelles normes d'habitabilité ;
- que la profondeur des annexes contiguës sera limitée à 5m maximum par rapport au plan de la façade arrière, et ce, pour l'ensemble des maisons de la cité jardin situées dans le même îlot ;

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

- limiter la profondeur des annexes contiguës à 5m maximum par rapport au corps de logis en façade arrière (donc 2m maximum pour la profondeur de la nouvelle extension) ;
- prévoir des châssis en bois suivant les divisions et modénatures d'origine (porte et fenêtre) ;
- retour vers une corniche en bois et maintenir le crépi blanc de type tyrolien (à grand granulé) ;
- rétablir un jardinet de pleine terre plantée et une haie à l'alignement au niveau de la zone de recul ;
- prévoir une citerne de récupération et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

La dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) est acceptée sous conditions, pour les motifs cités ci-dessus ;

La Commission,

Les membres,

Le Président,

