

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 24 novembre 2022 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 :
 - 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 : Madame Coralie SMETS
 - 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 : Madame Geanina STOIAN
- sur la propriété sise : Rue François Gay 200
- qui vise à exécuter les travaux suivants : extension et transformation d'une maison unifamiliale en logement kangourou de 2 unités

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 Geanina STOIAN et Monsieur Walter SINGER
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Jesus MANUEL PEREZ PEREZ, architecte et Madame Mariola S.
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur Ulrich CARNOY, avocat

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à étendre et transformer une habitation unifamiliale en logement kangourou ;
- que le bien se situe en zone d'habitation selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la maison a été construite en 1960 ;
- qu'une transformation a été réalisée en 1966 suivant le permis d'urbanisme DB 281/1966 ;
- que le projet porte sur :
 - la rehausse de la maison existante par l'ajout de deux étages ;
 - la modification de l'aménagement du logement existant ;
 - l'aménagement d'un nouveau logement dans la rehausse ;
 - la modification des baies au 1^{er} étage en façade avant ;
 - l'isolation par l'extérieur de la façade avant ;
 - le remplacement des châssis au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 3 : Implantation (isolation de la façade avant) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'isolation + finition présente une épaisseur totale de 16 cm ;
 - la dérogation est minime et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur de construction (terrasse en façade arrière au 1^{er} étage) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la terrasse a été prolongée afin de rejoindre le niveau du jardin ;
 - cet aménagement est qualitatif ;
 - la terrasse est située au même niveau que la terrasse et le jardin de la Rue François Gay 198 ;
 - la terrasse présente un recul supérieur à 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne du Clos du Soleil 2 ;
- 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 :
 - cette dérogation concerne uniquement le voisin de Clos du Soleil 2 ;
 - celui-ci présente une hauteur de 2,98 m en façade avant et ce, sur une largeur supérieure à 1,90 m ;
 - le voisin de droite est considéré comme anormalement bas ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6 : profil toiture ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le voisin de droite présente une hauteur de 2,98 m en façade avant et une hauteur de 7,60 m en façade arrière, et ce, sur une largeur supérieure à 1,90 m ;
 - le voisin de droite est donc considéré comme anormalement bas ;
- que la demande déroge au Plan particulier d'Affectation du Sol PPAS N° II/5 :
 - titre II.2.5 : matériaux de parement ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le matériau choisi, soit du crépi de ton clair, s'intègre au bâti environnant ;
- que l'immeuble comprend en situation de droit :
 - au sous-sol : une cave à charbon, une chaufferie et la cage d'escalier ;
 - au rez-de-chaussée : deux chambres, un garage, un hall d'entrée avec cage d'escalier, un WC, un petit atelier et une remise ;
 - au 1^{er} étage : la cage d'escalier, une chambre, une cuisine, une salle de douche et un séjour ;

- que l'immeuble comprend en situation projetée :
 - au sous-sol : deux caves et la cage d'escalier commune ;
 - au rez-de-chaussée : une pièce commune ou buanderie, un garage, un hall d'entrée avec cage d'escalier, un hall de nuit, un WC, une chambre avec dressing et salle de bain ;
 - au 1^{er} étage : la cage d'escalier, deux chambres, un hall, une salle de douche et un séjour ;
 - au 2^{ème} étage : la cage d'escalier, un WC, une chambre, une salle de douche un séjour ;
 - sous les combles : la cage d'escalier, une salle de bain et deux chambres ;
- que la demande porte notamment sur la création d'un logement « kangourou » ;
- que l'unité destinée à accueillir deux personnes âgées est située au 2^{ème} étage et sous les combles ;
- qu'il s'agit d'un duplex ;
- que ce qui précède est incohérent par rapport à la demande d'un logement pour personnes âgées ;
- qu'un logement kangourou a pour caractéristique d'être subordonné au logement principal ;
- que le projet présente deux logements de superficie similaire et de 3 chambres ;
- que ce qui précède est donc incohérent par rapport à la demande d'un logement kangourou ;
- que dès lors, il serait préférable de créer deux appartements duplex indépendants ;
- que cette solution est plus pérenne dans le temps ;
- qu'il y a deux caves au sous-sol ;
- que les séjours sont très petits pour des logements de 3 chambres, soit 28,60 m² et 28,61 m² ;
- que des parois en métal et verre opalin ne sont pas autorisées pour obtenir le respect du code civil ;
- qu'il y a donc lieu de prévoir un recul de 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes de la terrasse du 2^{ème} étage en façade avant ;
- que le volume demandé s'intègre dans le profil de la rue ;
- que le profil de la rue est caractérisé par des volumes R+1+T, R+2 (TP) et R+2+T ;
- que le volume de la maison Clos du Soleil 2 est un R+T (toiture à mansarde) ;
- que la maison Clos du Soleil 2 est atypique et considérée comme anormalement basse par rapport au profil de la rue ;
- que la demande ne mentionne pas de modification ou d'abattage au niveau de la végétation existante ;
- que les travaux améliorent les performances énergétiques du bien ;
- que lors du prochain remplacement de la porte d'entrée en façade avant, celle-ci doit être prévue en bois ou en aluminium, le PVC n'étant pas un matériau durable ;
- que le projet prévoit une couverture en EPDM pour la nouvelle toiture plate ;
- qu'elle est de nature à générer des effets d'îlot de chaleur ;
- qu'une végétalisation de la toiture la plus intensive possible serait de nature à permettre une amélioration des qualités végétales de la parcelle et de la gestion des eaux pluviales ;
- qu'une citerne apparaît en situation de droit mais n'est plus mentionnée dans les plans des situations existante et projetée ;
- qu'il serait bienvenu d'étudier sa fonctionnalité et, le cas échéant, de s'adresser à Homegrade pour obtenir des aides à sa remise en fonction à des fins d'utilisation domestique (WC, entretien, laverie...) ;
- que la rehausse projetée est l'occasion d'intégrer des nichoirs afin de lutter contre le déficit d'avifaune en Région bruxelloise (document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022;

Vu les réclamations portant sur :

- le nombre et l'ampleur des dérogations au niveau de l'implantation, la profondeur de construction, la hauteur de la façade avant, le profil de toiture et le matériau de parement en façade avant ;
- les griefs d'ordre civil ;

Considérant ce qui précède concernant les dérogations ;

Considérant que les prescriptions du code civil seront respectées ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence des représentant(e)s de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine à condition de :

- conserver le logement unifamilial ;
 - retravailler l'étage en toiture afin d'améliorer le dialogue avec le bâtiment voisin Clos du Soleil n°2 ;
 - supprimer l'isolation extérieure du mur mitoyen du côté du voisin Clos du Soleil n°2 ;
 - prévoir un recul de la terrasse de 1,90 m vis-à-vis des limites mitoyennes au deuxième étage en façade arrière ou supprimer cette terrasse ;
 - prévoir un recul de la terrasse de 1,90 m vis-à-vis de la limite mitoyenne avec le voisin Rue François Gay 198 au 2^{ème} étage en façade avant :
-
- végétaliser la nouvelle toiture plate de la manière la plus intensive possible ;
 - étudier la fonctionnalité et, le cas échéant, la remise en fonction de la citerne de droit et la réutilisation des eaux récoltées à des fins domestiques ;
 - intégrer des nichoirs dans la rehausse projetée ;

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

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

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 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation Titre II.2.5 du Plan particulier d'Affectation du Sol N° II/5 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président

