

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 26 janvier 2023 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 :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - 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
- 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 : Monsieur Livius KELL et Madame Yumi CHABONNEAU
- sur la propriété sise : Avenue de l'Horizon 2
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modification d'une maison unifamiliale

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

- les demandeurs : Monsieur Livius KELL et Madame Yumi CHABONNEAU
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Maarten VANTHOURNOUT, architecte

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande se rapporte à la rénovation d'une villa isolée (4 façades) ;
- que la parcelle 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la maison date de 1932 et est inscrite à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207/333 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- que les travaux portent sur la rénovation d'une villa isolée (agencement des espaces intérieurs) ;

Vu les permis d'urbanisme n°78 et 64 (DB78/1932 et DB64/1980) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date des 09/04/1932 et 26/03/1980 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur une maison isolée à 4 façades construite dans les années trente conçue par l'architecte Maurice ACROLY ;
- qu'il s'agit d'une villa moderniste comprenant un volume parallélépipède rectangle de deux niveaux sous toit plat avec des façades enduites et peintes dans un ton clair ;
- qu'après les travaux, la composition de la maison sera comme suit :
 - sous-sol : la buanderie et le local technique à l'avant, le local vélo, le garage et la chambre d'ami à l'arrière ;
 - rez-de-chaussée : le salon et la salle à manger à l'avant et le séjour et la cuisine à l'arrière ;
 - 1er étage : la chambre 1 comprenant une salle de bain à l'avant, les chambres 2 et 3 et une salle de bain à l'arrière ;
- que des améliorations au niveau des chambres sont opérées afin de rendre celles-ci plus confortables ;
- que le projet déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - RRU, Titre II, article 10 : éclairage naturel (chambre 2) ;
- que la dérogation est acceptable en considérant que :
 - le RRU préconise un apport d'1/5ème en lumière naturelle de la superficie plancher pour les locaux habitables ;
 - la chambre 2 comporte une superficie de 26,52m² avec une surface nette éclairante de 4,61m² ;
 - la surface de vitrage de la chambre est inférieure aux exigences du RRU (5,30m²) ;
 - le bien est repris à l'inventaire avec des ouvertures déjà existantes ;
 - il est difficile de les modifier sans porter atteinte au caractère patrimonial du bâtiment ;
- que la demande comprend également le remplacement des châssis existants par de nouveaux en bois peints en noir comprenant des divisions similaires à celles d'origine ;
- que les cache volets existants seront supprimés ;
- que le projet prévoit l'isolation de la toiture à l'aide de 15cm d'isolant au niveau de la terrasse située au-dessus de la nouvelle chambre d'ami, ainsi que l'isolation de 12cm du sol de cette même chambre ;
- que les travaux entrepris ont pour but d'améliorer le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bâtiment ;
- qu'au vu de ce qui précède, l'habitation s'intègre au cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement :

Considérant :

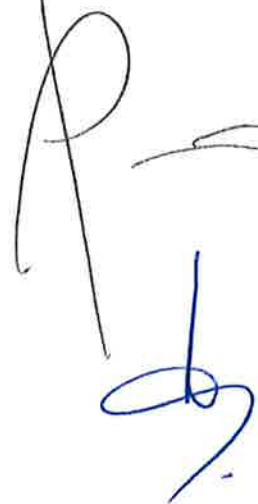
- que l'ajout d'une chambre d'ami est de nature à densifier l'occupation de la maison et à augmenter le rejet d'eaux usées dans le réseau d'égouttage ;
- qu'il serait souhaitable de réduire le rejet des eaux pluviales dans celui-ci et de profiter de la grande toiture plate pour récolter et temporiser les eaux par la végétalisation de celle-ci, compatible avec la pose de panneaux photovoltaïques ;
- que la végétalisation est également utile à la lutte contre les effets d'îlot de chaleur généré par une couverture bitumineuse ;
- qu'il y a lieu aussi de prévoir un caisson acoustique pour la pompe à chaleur afin de limiter les éventuelles nuisances sonores ;

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

La dérogation à articles 10 du Titre II, du RRU est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Bernard
Dubois
(Signature)

Digitally signed by
Bernard Dubois
(Signature)
Date: 2023.01.30
18:14:18 +01'00'

Le Président,

