

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 25 janvier 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
- 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 : Monsieur Francesco LONGU et Madame Monica GUARINONI
- sur la propriété sise : Avenue des Frères Legrain 22
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer et régulariser une maison bi-familiale en 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 : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Serena DE FAZIO, 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 la transformation et la régularisation d'une maison bi-familiale en 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que l'avenue des Frères Legrain est pourvue d'un alignement de 5 m ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
 - P.R.A.S., article A.0.12 : modification totale ou partielle d'un logement (suppression d'un logement) ;

Vu le permis d'urbanisme n°679 (DB679/1950) approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 29/09/1950 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'extension en toiture par la création d'une lucarne sur le versant arrière de la maison ;
 - l'isolation de la toiture principale du bâtiment ;
 - l'aménagement d'une chambre parentale avec salle de bain attenante dans les combles ;
 - l'aménagement d'une terrasse sur le toit plat de l'annexe existante ;
 - l'isolation extérieure de la façade arrière ;
 - modification de l'ouverture de la baie située au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - le remplacement des garde-corps en façade arrière ;
 - l'agrandissement de la terrasse au niveau du jardin ;
 - le prolongement du mur mitoyen avec le voisin de gauche (n°20) ;
 - la rénovation de la corniche en façade avant ;
- que la régularisation concerne :
 - la modification du nombre de logements (de maison bi-familiale à maison unifamiliale) ;
 - la modification de la division des châssis en façade avant ;
 - le remplacement des châssis et de la porte d'entrée et du garage ;
 - la modification de la zone de recul ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
 - P.R.A.S., article A.0.12 : modification totale ou partielle d'un logement (suppression d'un logement) ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
 - en situation de droit, le bâtiment comprend deux unités de logement réparties comme suit :
 - rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un garage, 5 caves, une remise, un local compteur, une cour et un jardin ;
 - premier étage : un appartement d'une chambre ;
 - deuxième étage : un appartement d'une chambre ;
 - troisième étage : des combles non aménagés ;
 - les deux appartements présentent une disposition similaire avec une chambre et une cuisine à l'arrière, un séjour et une salle à manger à l'avant, un hall, une salle de bain et un WC en partie centrale ;
 - le projet vise à régulariser la suppression d'un logement et la réorganisation des espaces intérieurs pour former un seul logement ;
 - en situation de fait, le bâtiment fonctionne actuellement comme une maison unifamiliale répartie comme suit :
 - rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un garage, une cave/buanderie, une chaufferie, un espace de rangement, une terrasse et un jardin ;

- premier étage : cuisine ouverte sur la salle à manger et une petite terrasse à l'arrière, un séjour à l'avant et un sas, une salle de bain et un espace de rangement en partie centrale ;
- deuxième étage : une chambre, une salle de jeux et une petite terrasse à l'arrière, une chambre à l'avant, une salle de bain et un WC en partie centrale ;
- troisième étage : un grenier ;
- en situation de droit, le projet ne satisfait pas aux exigences du R.R.U. en ce qui concerne l'absence d'un local vélo, d'un emplacement de garage par logement et d'un local poubelles ;
- les espaces communs et les surfaces d'espaces extérieurs étaient insuffisants pour accueillir deux logements ;
- la suppression d'un logement améliore l'habitabilité de l'habitation et crée des espaces plus conformes et confortables ;
- cela optimise l'utilisation de l'espace et contribue à la qualité de vie des occupants ;
- il s'agit d'une situation existante et que la division du logement ne porte pas atteinte au voisinage ;
- le projet s'intègre harmonieusement dans le tissu urbain existant ;
- au vu de ce qui précède, la régularisation est autorisée ;
- que la régularisation concerne également la modification de la zone de recul ;
- que cela implique une dérogation à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la zone de recul disposait d'une bande de pleine terre plantée entre l'allée menant au garage et celle d'accès à la porte d'entrée jusqu'en 2016 ;
 - la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre, conformément au Titre I du R.R.U. ;
 - elle ne peut pas être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;
 - au vu de ce qui précède, la régularisation de la zone de recul ne peut pas être accordée ;
 - qu'il y a lieu de rétablir la zone en pleine terre plantée qui sépare l'accès au garage et à la porte d'entrée ;
- que la régularisation porte également sur la modification de la façade avant ;
 - la porte d'entrée et la porte du garage ont été remplacées par une porte en PVC de teinte blanche, la division des châssis en façade avant a été modifiée et les grilles de protection en fer forgé au deuxième étage ont été supprimés ;
 - le PVC n'étant pas considéré comme un matériau durable, la porte d'entrée et la porte de garage en PVC ne peuvent pas être régularisées ;
 - la demande précise que ces portes seront remplacées par du bois ou de l'aluminium lors du prochain remplacement ;
 - la nouvelle division des châssis s'intègre harmonieusement sur la façade avant du bâtiment et ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ;
 - la façade s'intègre harmonieusement dans l'environnement bâti ;
- que le projet 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 surface nette éclairante est insuffisante par rapport à la surface du plancher pour l'ensemble des pièces situées au premier et au deuxième étage ;
 - la superficie du salon est de 21,5 m², que la surface nette éclairante est de 4,26 m², que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 4,3 m² ;
 - le déficit est donc de 0,04 m² ;
 - la superficie de la chambre 1 est de 21,83 m², que la surface nette éclairante est de 4,26 m², que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 4,36 m² ;
 - le déficit est donc de 0,10 m² ;

- la superficie de la chambre 2 est de 12,6 m², que la surface nette éclairante est de 2,22 m², que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 2,52 m² ;
- le déficit est donc de 0,30 m² ;
- le manque de surface éclairante de l'ensemble des espaces est faible et préexistant ;
- le projet ne prévoit pas de travaux structurels sur les façades, les baies sont d'origine et contribuent à la composition d'ensemble de la façade ;
- il n'y a donc pas lieu de les modifier ;
- le déficit est minime et ne nuit pas à l'habitabilité des espaces ;
- la dérogation est dès lors acceptable ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
- que le projet prévoit la création d'une lucarne en façade arrière ;
- qu'elle permettra d'augmenter la surface habitable des espaces situés dans les combles, avec l'aménagement d'une chambre supplémentaire comprenant un coin bureau et une salle de bain ;
- que les voisins mitoyens ne possèdent pas de lucarne à l'arrière de leur maison ;
- que les voisins du côté jardin, situés à l'intérieur de l'îlot, possèdent des lucarnes ;
- que la lucarne s'intègre harmonieusement dans le contexte environnant ;
- 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 la lucarne ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade, conforme au Titre I du R.R.U. ;
- que l'habitabilité de la chambre située dans les combles est conforme au Titre II du R.R.U. ;
- que le projet prévoit également l'aménagement d'une terrasse sur la partie centrale du toit plat de l'annexe existante, en continuité avec la lucarne ;
- que la face de la lucarne sera alignée à la façade arrière pour permettre un accès direct à la terrasse ;
- que la création d'une lucarne à l'arrière et la rénovation de la toiture sont l'occasion d'y intégrer des abris pour l'avifaune, en particulier le martinet présent dans la zone ;
- que la superficie de la terrasse est de 6,2 m² pour une superficie totale de la toiture de l'annexe de 15 m² ;
- qu'une toiture verte extensive sera prévue sur les extrémités de la toiture plate, en recul de 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes, conformément au Code Civil pour éviter les vues droites vers les voisins mitoyens ;
- que la nouvelle terrasse sera sécurisée par un garde-corps en aluminium peint en blanc ;
- que le bâtiment possède déjà un espace extérieur au rez-de-chaussée et de deux petites terrasses au premier et au deuxième étage ;
- que la superficie totale de ces espaces est d'environ 40 m², ce qui est relativement petit par rapport à la superficie totale du bâtiment (243,75 m²) ;
- que l'ajout d'un espace extérieur supplémentaire, améliorera la qualité de vie des habitants de la maison ;
- que la terrasse se situe à une distance d'environ 16 m par rapport à la maison des voisins du côté du jardin ;
- que l'ensemble des châssis en façade arrière sont en PVC de ton blanc ;
- qu'il s'agit d'un espace projeté, qu'il y a dès lors lieu de proposer des châssis en bois ou aluminium pour les châssis de la lucarne, le PVC n'étant pas considéré comme un matériau durable ;
- que la division des châssis de la lucarne en façade arrière est en harmonie avec l'ensemble de la façade ;
- qu'en situation existante, les façades du bâtiment sont en briques de parement en terre cuite rouge ;
- que le projet vise la pose d'un crépis de ton rouge terracota sur isolant sur la façade arrière et un crépi sur isolant de teinte blanche sur la loggia, en façade arrière ;
- que le soubassement en ciment peint en blanc de la façade arrière sera remplacé par un soubassement en béton ;
- que le parement de la lucarne est en bardage en zinc prépatiné ;
- que le projet vise également la rénovation de la toiture avec la mise en place de tuiles en terre cuite rouges sur isolant, reprenant le matériau et teinte d'origine de la toiture ;
- que cette intervention entraînera une légère rehausse d'environ 15 cm par rapport au faîte des toitures mitoyennes ; que cette différence est minime ;
- que les armoires en maçonneries sur les terrasses du premier et du deuxième étage seront démolies afin de réduire les ponts thermiques ; que celles-ci ne sont pas d'origine ;

- que la hauteur des garde-corps en béton sera abaissée pour permettre l'entrée de la lumière naturelle ;
- que ces garde-corps seront en crépi blanc ;
- que les terrasses seront sécurisées par des garde-corps en aluminium thermolaqué peint en blanc ;
- que ces éléments sont en harmonie avec les châssis des fenêtres et des portes en façade arrière ;
- que les matériaux et les teintes proposés s'intègrent sur l'ensemble de la façade et dans l'environnement bâti ;
- que l'allège de la baie au rez-de-chaussée sera abaissée et élargie pour permettre l'accès direct à la terrasse du jardin et de s'aligner avec les fenêtres des étages supérieurs ;
- que la terrasse au rez-de-chaussée sera agrandie ; que cela implique le prolongement de 150 cm du mur mitoyen avec le voisin de gauche (n°20) ;
- que le revêtement de sol de la terrasse sera en clinkers posés sur sable ;
- que la réalisation de ces aménagements entraînera une réduction de la surface perméable du jardin à 50% de sa superficie, conforme au titre I du R.R.U. ;
- que le projet prévoit également le remplacement de la corniche en PVC en façade avant par une corniche en bois de teinte blanche ;
- que le projet améliore le confort et l'habitabilité de la maison ;
- que la situation de droit indique une citerne de 2000 litres ;
- que si elle n'a pas été retrouvée par l'auteur de projet, peut-être remblayée ou retirée lors de précédents travaux, il serait bienvenu d'en rétablir une et de la déconnecter du réseau d'égouttage ;
- que, à défaut, le projet proposé est l'occasion de déconnecter les descentes d'eaux pluviales arrières et de les infiltrer dans le jardin ;
- que la parcelle se situe à proximité d'une zone inondable et qu'il y a lieu de soulager le réseau existant ;
- que dans l'ensemble, le projet améliore le confort et l'habitabilité de la maison ;
- que les modifications apportées ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
- que le projet ne porte pas atteinte à l'environnement ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2024 au 17/01/2024 ;

Vu l'absence de réclamations ;

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

- prévoir des châssis en bois ou en aluminium pour les châssis de la lucarne ;
- rétablir une bande de pleine terre plantée entre l'allée du garage et celle d'accès à la porte d'entrée ;
- rétablir la citerne existante ou à défaut installer un dispositif alternatif ;
- intégrer des nichoirs en toiture ou à la lucarne arrière ;

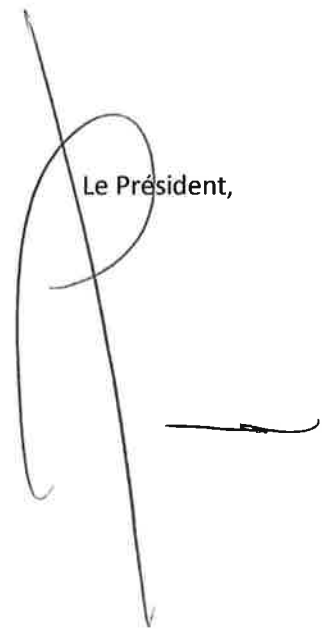
La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du R.R.U. concernant l'aménagement et l'entretien des zones de recul est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

La Commission,

Les membres,

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.A handwritten signature in black ink, featuring a large loop and a long vertical stroke.A handwritten signature in black ink, with a large loop and a long vertical stroke.