

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 03 octobre 2024 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 : /
 - 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
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Florence VANDERBECQ, 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 : OPORA S.A. représentée par Monsieur Vincent PIRSON
- sur la propriété sise : Avenue du Manoir d'Anjou 58
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer l'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 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 :
 - Monsieur Vincent PIRSON
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Jean BOVEROUX, 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 le projet vise à transformer l'habitation unifamiliale 3 façades ;
- 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° IX/6 « Madoux » du 12/06/1974 et dans le Permis de Lotir n° IX/11 « Manoir d'Anjou » du 21/06/1968 ;
- que le projet porte sur :
 - l'aménagement des combles en suite parentale (chambre, salle de bain et bureau) ;
 - créer deux lucarnes, une dans le versant avant et une dans le versant arrière ;
 - isoler les façades par l'extérieur ;
 - le renouvellement de la toiture et son isolation ;
 - la modification des châssis en aluminium de teinte noire en façade avant et en PVC de teinte noire en façade latérale et arrière ;
 - le réaménagement des espaces intérieurs ;
 - la création d'une nouvelle baie au rez-de-chaussée en façade avant ;
 - la création d'une large baie au rez-de-chaussée arrière ainsi qu'une petite baie à l'étage ;
- que la façade avant sera isolée par l'extérieur et parachevée par une brique peinte en blanc grisé ;
- que les façades arrière et latérale seront également isolées par l'extérieur mais parachevées par un crépi blanc grisé ;
- que le bien se situe dans la zone de construction ouverte et semi-ouverte du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° IX/6 ;
- que la demande déroge à l'article suivant du P.P.A.S. n° IX/6 :
 - article 7 général : les bâtiments isolés ou contigus auront l'ensemble des façades à rue, latérale et arrière traités au moyen de matériaux identiques en nature et en couleur :
 - le bâtiment concerné par la demande est mitoyen avec une autre habitation qui comporte un parement de brique rouge sur ses 3 façades alors que le projet prévoit une brique peinte en blanc grisé pour la façade avant et un crépi blanc grisé pour la façade arrière et latérale ;
 - article 7 a) matériaux de parement de façades : les briques rugueuses de tonalité rouge ; le P.P.A.S. ne prévoit pas la possibilité de placer un crépi en façade :
 - le projet prévoit une brique peinte en blanc grisé en façade avant et un crépi blanc grisé en façade arrière et latérale ;
- que la dérogation à l'article 7 général et a) est acceptable en ce qui concerne la façade arrière et latérale :
 - la façade arrière n'est pas visible depuis l'espace public ce qui ne compromet pas l'unité et la cohérence du bâti ;
 - la façade latérale pourrait proposer un crépi de même teinte que la brique de la façade principale (gamme ton rouge) afin de participer à l'unité des façades visibles depuis l'espace public ;
- que la dérogation n'est pas acceptable en ce qui concerne la couleur de la brique en façade avant ;
 - on constate dans la rue, des blocs de 2 ou plusieurs maisons qui sont en cohérence entre elles au sein d'un même bloc de par leur matériaux et leur couleur ;
 - la façade avant participe à la cohérence du bloc des 2 maisons mitoyennes ;
 - afin de garder la cohérence avec le bâtiment contigu, la façade avant devra proposer une brique dans les tons rouges ;
- qu'en séance, l'architecte explique que le propriétaire de la maison mitoyenne souhaite à terme également isoler ses façades ;
- qu'une brique peinte en blanc grisé pourrait être acceptée dans un projet global avec les façades de l'habitation mitoyenne ;

- qu'à ce stade, aucune demande de permis d'urbanisme n'a été introduite ;
- que la demande déroge à l'article suivant du P.P.A.S. n° IX/6 :
 - article 9 a) 1° hauteur lucarne maximum d'1,20 m par rapport au versant de la toiture ;
 - la hauteur des lucarnes projetées est de 1,86 m ;
 - article 9 a) 2° distance minimum de 1 m par rapport aux mitoyennetés ;
 - la distance de la lucarne dans le versant avant est de 60 cm par rapport au mitoyen de gauche ;
- que ces dérogations sont acceptables :
 - la hauteur des lucarnes est nécessaire pour atteindre une hauteur sous plafond acceptable et confortable et pour assurer un éclairage naturel suffisant ;
 - le volume proposé des lucarnes s'intègre dans les versants de toiture comme un élément secondaire, en effet, la proportion entre la hauteur de la lucarne et la hauteur totale de la toiture reste équilibrée ;
 - la distance de 60 cm par rapport à la limite mitoyenne de gauche est raisonnable et permet une lecture du bâti cohérente ;
- que l'aménagement des combles permet d'augmenter le confort de l'habitation ;
- que le réaménagement intérieur des espaces permet d'ouvrir les zones de vie pour dégager de nouvelles perspectives ;
- que la nouvelle baie en façade arrière permet d'améliorer le dialogue entre les espaces de vie et le jardin ;
- que les châssis en façade avant sont prévus en aluminium de teinte noire alors que ceux de la façade latérale et arrière sont prévus en PVC ;
- que la façade latérale est relativement visible depuis l'espace public ;
- que pour maintenir la cohérence des matériaux, il y a lieu de prévoir des châssis en aluminium également dans la façade latérale ;
- que la parcelle est en zone inondable selon la carte de Bruxelles Environnement ;
- que le projet modifie les descentes d'eaux pluviales ;
- qu'il doit être l'occasion d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle sableuse ;
- qu'il convient de proposer un dispositif valorisant les eaux pluviales à des fins domestiques (WC, entretien, laverie), d'infiltrer son trop-plein sur la parcelle (noue, citerne infiltrante...) et de déconnecter les DEP du réseau d'égouttage ;
- que de nombreuses espèces protégées sont observées dans cette zone ainsi que des espèces liées au bâti ;
- qu'il convient de vérifier avant tous travaux leur présence ou celle d'abris dans l'enveloppe du bâti et, le cas échéant, de solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature (biodiv@environnement.brussels) ;
- qu'il convient d'intégrer de nouveaux abris pour ces espèces liées au bâti, dont le martinet (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf) ;
- que la demande améliore l'habitabilité et les performances énergétiques de l'habitation ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

AVIS FAVORABLE tel que présenté, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- à défaut d'un projet d'ensemble avec le voisin mitoyen, prévoir en façade avant une brique de parachèvement dans les tonalités de rouge ;
- prévoir en façade latérale un crépi de même teinte que celle des briquettes (gamme de ton rouge) ;
- prévoir des châssis en aluminium en façade latérale ;
- prévoir un dispositif de récolte et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;
- infiltrer le trop-plein sur la parcelle et déconnecter les DEP du réseau d'égouttage et détailler le dispositif sur plan ;
- vérifier la présence d'espèces protégées et de leurs abris dans l'enveloppe du bâti et, le cas échéant, solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature ;
- intégrer des nichoirs dans la nouvelle enveloppe du bâti ;

La dérogation à l'article 7 du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° IX/6 en ce qui concerne les matériaux de la façade arrière et latérale est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 7 du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° IX/6 en ce qui concerne les matériaux de la façade avant est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 9 du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° IX/6 en ce qui concerne la hauteur et la distance par rapport aux mitoyennetés des lucarnes est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus .

Les membres,



La Commission,

Le Président,

