

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ANNULE ET REMPLACE : Le présent avis, signé ce 16/02/2023, annule et remplace celui publié par erreur sur le site internet de la commune le 1er février 2023 et ce dès lors qu'il ne s'agissait pas de la version de l'avis adopté en séance du 26/01/2023.

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
- 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 : Monsieur Patrick DUMONT
- sur la propriété sise : Avenue Orban 233
- qui vise à exécuter les travaux suivants : extension d'une 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 : Monsieur Patrick DUMONT

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à étendre une maison unifamiliale ;
- 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la maison unifamiliale a été construite en 1922 ;
- que la maison a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme pour la construction d'un atelier et d'une extension ;
- que la régularisation porte sur le volume annexe de l'atelier ;
- que le projet porte sur :
 - l'extension de la maison unifamiliale au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - l'agrandissement de la lucarne en façade latérale ;
 - l'isolation des façades par l'extérieur ;
 - la modification des divisions de châssis ;
 - la suppression du cintrage des baies ;
 - la modification d'affectation du volume en fond de parcelle d'atelier en logement (studio) ;
 - la rehausse de la toiture du bâtiment en fond de parcelle ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 3: implantation (isolation façade avant) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'isolation a une épaisseur totale de 24cm ;
 - à cette épaisseur s'ajoute l'épaisseur des briquettes en soubassement et du crépi ;
 - 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 4, article 13: maintien d'une surface perméable ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - l'accès dallé en zone latérale vers le bâtiment arrière est important par rapport aux superficies totales extérieures ;
 - cet accès n'a plus lieu d'être puisqu'il ne s'agit plus d'un accès carrossable ;
 - que la suppression de cet accès carrossable permettrait de supprimer la dérogation et de retrouver un meilleur équilibre entre les zones perméables et imperméables ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 2, article 4: hauteur sous plafond ;
- que la dérogation est acceptable pour les chambres du deuxième étage du bâtiment principal :
 - les chambres ont une hauteur de 2,20m sur une grande partie de leur surface ;
 - cela résulte de la situation existante du bâtiment ;
 - la lucarne permet toutefois de prévoir une superficie de 3,14m² ayant une hauteur de 2,33m dans chacune des chambres ;
 - les chambres sont spacieuses, soit 18,61m² chacune en superficie nette de plancher ;
 - au vu de ce qui précède, les chambres sont qualitatives et confortables ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 3, article 10: éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable pour les chambres du deuxième étage du bâtiment principal :
 - la superficie nette éclairante dans chacune des chambres est de 3,47m² ;
 - pour ne pas déroger au RRU, la superficie devrait être de 3,72m² ;
 - la dérogation est donc minime ;
 - les chambres sont qualitatives malgré la dérogation ;

Considérant :

- que le projet prévoit la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale ainsi que la création d'un studio dans le bâtiment en fond de parcelle ;
- qu'une extension est prévue en façade arrière de la maison ;
- qu'elle est alignée en profondeur et en hauteur avec le voisin mitoyen ;
- qu'elle a une profondeur totale de 7m ;
- que la maison comprendra 4 chambres spacieuses et deux salles de bain ;
- qu'en situation de droit, les façades du bâtiment principal étaient prévues entièrement en briques ;
- qu'en situation de droit, les baies étaient prévues plus large pour la plupart ;
- que toutefois, il est probable que les plans de l'époque n'aient pas été respectés sur ces deux points lors de la construction ;
- que les trois façades seront isolées par l'extérieur ;
- que le matériau de parement souhaité au rez-de-chaussée sont des plaquettes de ton sombre ;
- que pour respecter l'esthétique existante et le permis d'origine, un ton rouge est plus cohérent ;
- qu'il y a donc lieu de prévoir des plaquettes de couleur rouge ;
- que celles-ci se prolongeront sur les façades de l'extension ;
- que le matériau de parement souhaité aux étages est un enduit de ton clair ;
- qu'afin de rétablir l'harmonie avec l'immeuble mitoyen voisin, l'enduit est à prévoir en blanc ;
- que le bâtiment en fond de parcelle sera isolé et fini avec un enduit de ton clair ;
- que tous les châssis seront remplacés par des châssis en bois de ton sombre ;
- qu'afin de respecter le patrimoine existant, il y a lieu de maintenir les divisions existantes des châssis ;
- que le projet prévoit la suppression de cintrages ;
- que toutefois, pour respecter le patrimoine existant, il y a lieu de maintenir le cintrage des baies ;
- qu'une lucarne est présente en façade latérale ;
- que celle-ci sera élargie pour permettre de prévoir 2 chambres au 2ème étage ;
- que la lucarne respecte le RRU ;
- que les joues et les faces de la lucarne seront en zinc prépatiné ;
- que des panneaux solaires sont prévus sur la toiture plate de la lucarne ;
- que la toiture plate de l'extension sera accessible uniquement pour son entretien ;
- que des panneaux solaires sont prévus sur cette toiture ;
- qu'il y a lieu de la végétaliser ;
- que le bâtiment en fond de parcelle comprend une extension à régulariser en partie latérale au rez-de-chaussée ;
- qu'il est prévu de rehausser la toiture principale et les pignons de 80 cm du bâtiment arrière ;
- que toutefois, la rehausse du volume porterait atteinte à l'intérieur d'ilot ;
- qu'en situation de droit, le bâtiment en fond de parcelle est un atelier ;
- qu'un accès carrossable est présent, depuis la voirie, jusqu'au bâtiment en fond de parcelle ;
- que cet accès ne figure pas sur les plans de la situation de droit ;
- que dès lors, il y a lieu de supprimer l'accès carrossable et de végétaliser l'ensemble de cette zone ;
- que ce bâtiment est aménagé en studio en situation projetée ;
- que la forme triangulaire de l'ilot et la faible profondeur des jardins résultent en un ilot assez dense ;
- que les nuisances créées par un logement à cet endroit seraient trop importantes ;
- qu'un logement n'y est donc pas souhaitable ;
- qu'il y a lieu d'y prévoir une fonction annexe à l'habitation unifamiliale ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement :

- considérant que la démolition de l'annexe existante et la construction d'une annexe plus grande est l'occasion de proposer une amélioration de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'à cet égard, le projet devrait proposer l'installation d'une citerne de récolte des eaux pluviales avec réutilisation à des fins domestiques ainsi que la végétalisation de la toiture plate de l'extension, compatible avec la pose de panneaux photovoltaïques ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/01/2023 au 16/01/2023 ; Vu l'absence de réclamation ;

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

- supprimer l'accès carrossable au bâtiment en fond de parcelle ;
- supprimer la rehausse du bâtiment en fond de parcelle ;
- supprimer l'affectation de studio dans le bâtiment en fond de parcelle et prévoir une affectation annexe à l'habitation unifamiliale ;
- maintenir le cintrage des baies ;
- prévoir des châssis en bois qui respectent l'esthétique des exemplaires d'origine (divisions existantes et le cintrage) ;
- prévoir un crépi de teinte blanche s'harmoniant avec la maison de droite ;
- prévoir des plaquettes de couleur rouge pour le rez-de-chaussée ;
- proposer un dispositif de récolte et de réutilisation des eaux pluviales avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- végétaliser la toiture plate de l'extension et prévoir des nichoirs dans la corniche de la lucarne ;

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 13, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme n'est pas accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

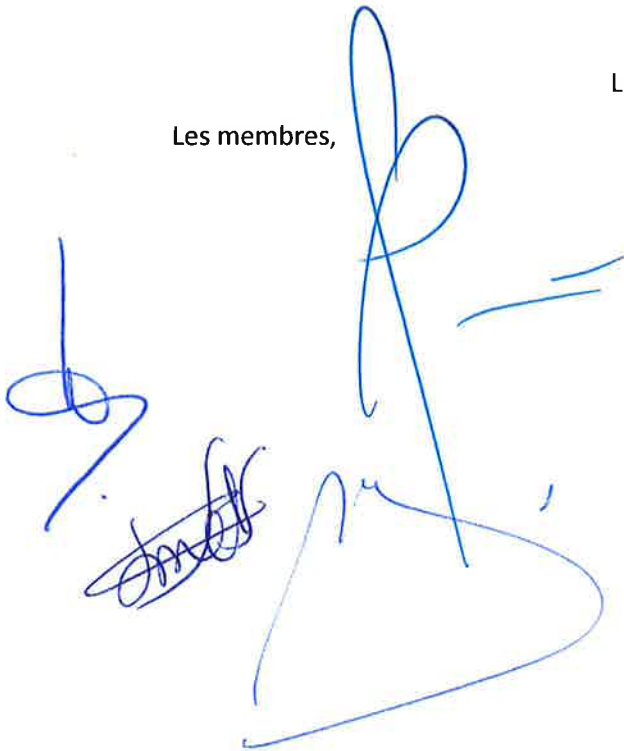
La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

The image shows several handwritten signatures in blue ink. There are three distinct signatures on the left side, and a larger, more complex signature in the center. The signatures are written over the text of the document, specifically over the names of the members and the president of the commission.