

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 octobre 2023 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
- 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 Simon BEER et Madame Sophie LAMBERT
- sur la propriété sise : Avenue Edmond Parmentier 101
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre 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 que 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs : Monsieur Simon BEER et Madame Sophie LAMBERT
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur François CALLEWAERT, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur Christian SIEBERT

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à régulariser et à étendre une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle 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 le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural, construit en 1921 et agrandi en 1928 par l'architecte Ch. Gryson dans un style cottage ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de concertation en vertu de l'article 207 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- que l'avenue Parmentier est pourvue d'un alignement de 6m ;

Vu les permis d'urbanisme n°113, 48, 8, 88 et 116 (DB113/1921, DB48/1925, DB8/1928, DB88/1928 et DB116/1928) approuvés par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 01/06/1921, 14/03/1925, 14/01/1928, 24/03/1928 et 18/04/1928 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - le volume au rez-de-chaussée en façade arrière (le long du voisin mitoyen N°105) ;
 - certains éléments en façade avant (le dessin de la porte de garage, les châssis du bow-window, l'absence d'une cheminée, l'absence de volets et l'ajout de grilles) ;
 - la zone de recul ;
- que le projet porte sur :
 - la rehausse de la partie latérale gauche de la maison ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - la quasi-totalité de la zone de recul située en façade avant est dallée ;
 - selon les orthophotoplans, la zone de recul était aménagée en jardinet et plantée en pleine terre jusqu'en 2016 au moins, en dehors de l'accès au garage et vers la porte d'entrée ;
 - il y a lieu de prévoir une zone de recul aménagée en jardinet et plantée en pleine terre, en dehors de l'accès au garage et à la porte d'entrée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - il s'agit des chambres 3 et 6 ;
 - les superficies d'éclairage y sont respectivement de 3,25m² et 3,53m² au lieu de 4,75m² et 4,71m² ;
 - les dérogations sont principalement dues au fait que les pièces sont de taille importantes ;
 - que l'augmentation des baies vitrées porterait atteinte à la cohérence de la façade arrière en situation projetée ;
- que le présent permis d'urbanisme permet de régulariser le volume en façade arrière au rez-de-chaussée :
 - ce volume ne déroge pas au RRU ;
 - ce volume vient refermer une dent creuse située en façade arrière ;
- que le présent permis d'urbanisme comprend la demande de régularisation de certains éléments en façade avant :
 - le dessin de la porte de garage ; la porte de garage actuelle est une porte sectionnelle en bois ;
 - la dimension de la menuiserie située au-dessus de la porte de garage ;

- des grilles ont été ajoutées devant les fenêtres du sous-sol ;
- une deuxième cheminée est dessinée à droite du pignon principal en situation de droit ; elle n'est pas présente en situation de fait ;
- qu'en séance, il a été constaté que d'autres éléments d'origine en façade avant ont été modifiés sans avoir obtenu de permis d'urbanisme pour ce faire. Il s'agit de :
 - les châssis avec des croisés fixes en bois et volets décoratifs au rez-de-chaussée et au-dessus de la porte de garage en façade avant ;
 - le muret en zone de recul en moellons avec grille en ferronnerie (contenant les initiales des habitants WA) ;
- que ces modifications apportent une perte en termes de valeur patrimoniale pour le bien ;
- qu'il y a lieu de revenir à la situation de droit renseigné dans le permis de 1928 pour les 3 châssis de droite au rez-de-chaussée ;
- qu'il y a lieu de revenir à la situation d'origine pour les châssis au-dessus de la porte de garage et pour le muret avec ferronnerie en se référant à la photo du site : <https://monument.heritage.brussels/> ;
- qu'il y a lieu de revenir à la situation d'origine en ce qui concerne le muret le long de la voie publique identique aux photos renseignées sur le site <https://monument.heritage.brussels/> ;
- que le projet porte sur la rehausse de la partie latérale gauche de la maison ;
- que l'extension comprend la rehausse d'un étage complet et d'un étage sous toiture en façade arrière ;
- qu'il s'intègre parfaitement dans le volume existant ;
- qu'en façade avant, l'extension s'inscrit dans le prolongement du versant de la toiture de gauche ;
- qu'une lucarne est prévue dans la rehausse en façade arrière ;
- que la rehausse en façade arrière dépasse le mur mitoyen (N°105) de 1,71m en profondeur et de 1,49m en hauteur ;
- que la façade mitoyenne (N°105) est orientée ouest ; la perte de luminosité se situe principalement sur les toitures de l'habitation ;
- que la dérogation permet de prévoir des hauteurs sous plafond confortables dans les nouvelles pièces, soit 2,85m dans la chambre parentale et 2,65m dans la chambre 6 ;
- que ces hauteurs importantes sont liées aux hauteurs existantes aux étages et permettent de distribuer les pièces de l'extension à partir de l'escalier existant ;
- que le nouveau volume en façade arrière vient combler harmonieusement la dent creuse située entre la partie droite de la maison et la maison mitoyenne N°105 ;
- qu'en termes d'aménagements intérieurs, la rehausse permet de créer :
 - une chambre avec dressing au 1er étage en façade arrière ;
 - deux chambres et une salle de douche au deuxième étage ;
- qu'il s'agit d'une maison de 7 chambres en situation projetée ;
- que toutes les chambres sont spacieuses et permettent un aménagement confortable ;
- que les nouvelles baies prévues dans la rehausse en façade arrière forment une composition harmonieuse avec les baies existantes ;
- qu'en ce qui concerne les matériaux :
 - tous les châssis sont en bois ;
 - la nouvelle toiture est en tuile en terre cuite plate de teinte rouge, similaire à la toiture existante ;
 - la lucarne est en zinc ;
- qu'en séance, l'architecte précise qu'il prévoit également la construction d'un cabanon de jardin dans la zone de cours et jardins ;
- que le cabanon a une superficie de 15m² (3m x 5m) et qu'il est situé à 1,50m des limites mitoyennes ;
- qu'il a pour fonction le rangement des outils, matériel d'entretien du jardin, jeux extérieurs des enfants, vélos etc...) ;
- qu'un abri de jardin est une construction usuelle en zone de cours et jardins ;
- que sa construction peut être envisagée ;
- que le projet modifie la DEP de la toiture qui alimente la citerne d'eaux pluviales ;

- qu'il convient de préciser si celle-ci est utilisée à des fins domestiques et comment en est géré le trop-plein ;
- que, le cas échéant, une déconnexion de celui-ci du réseau d'égouttage avec infiltration sur la parcelle sableuse serait souhaitable ;
- que le nouveau volume est l'occasion d'y intégrer des abris pour l'avifaune (https://document.environnement.brussels/opac_css/electfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf);

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/09/2023 au 18/09/2023 ;

Vu la réclamation portant sur :

- l'impact sur la luminosité de la partie de l'extension qui dépasse le mur mitoyen ;
- la demande d'une explication détaillée des mesures d'isolation prévues pour limiter les nuisances sonores dans l'extension projetée ;

Considérant que :

- cet impact est considéré comme étant limité ;
- ce point a été abordé en séance et l'architecte précise qu'une contre-cloison acoustique sera prévue le long du mitoyen (par l'intérieur) ;

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

- pour les 3 châssis de droite au rez-de-chaussée, revenir à la situation de droit renseigné dans le permis de 1928;
- pour les châssis au-dessus de la porte de garage, revenir à la situation d'origine en se référant à la photo du site : <https://monument.heritage.brussels/>;
- prévoir une zone de recul aménagée en jardinet et plantée en pleine terre, en dehors de l'accès au garage et à la porte d'entrée ;
- revenir à la situation d'origine en ce qui concerne le muret le long de la voie publique identique aux photos renseignées sur le site <https://monument.heritage.brussels/> ;
- préciser l'utilisation des eaux pluviales et étudier une déconnexion de la citerne du réseau d'égouttage ;
- intégrer des nichoirs dans le nouveau volume ;

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme n'est pas accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

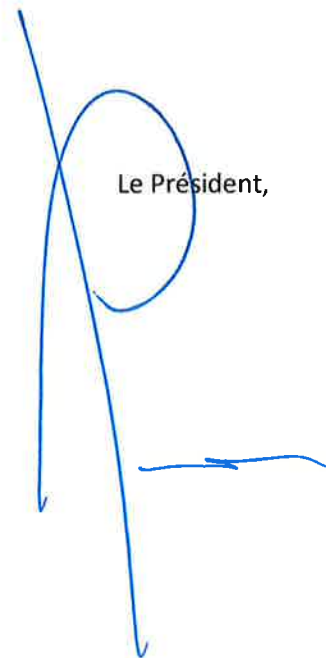
Les dérogations à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

A large, stylized blue signature, possibly representing the collective members of the commission. Below it are two smaller, more legible blue signatures.

La Commission,

Le Président,

A large, stylized blue signature, likely belonging to the president of the commission. It features a prominent loop at the top and a long, sweeping tail.