

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,
Réunion du jeudi 29 juin 2023 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, conseiller communal.
Étaient 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 :
Madame Noémie HENRION et Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - URBAN BRUSSELS - Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : /
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Maité 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 : Madame Xiaoman KONG
- sur la propriété sise : Rue David Van Bever 15
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénovation d'une maison mitoyenne

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 : Madame Xiaoman KONG
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Frédéric BROUCKAERT, 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 a pour but la transformation d'une habitation à deux (2) façades ;
- que la parcelle se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement 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 bâtiment date des années 1920 et, dès lors, est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du Patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que le projet fait application de la prescription relative aux zones en surimpression suivante :
 - H.12. modification visible depuis l'espace public ;
- que les travaux portent sur :
 - le réaménagement du niveau du rez-de-chaussée ;
 - la modification du volume contigu à l'arrière ;
 - l'aménagement d'une terrasse au niveau du 1^{er} étage en façade arrière ;
 - l'isolation des façades et de la toiture ;
- que la régularisation porte sur :
 - la mise en place d'une annexe en façade arrière ;
 - l'installation de lucarnes en façade avant et arrière ;

Vu les permis d'urbanisme n°5 et 127 (DB5/1924 et DB127/1926) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins, respectivement en date des 23/01/1924 et 15/09/1926, qui constituent les situations licites connues du bien ;

Considérant :

- que la situation de droit renseigne une maison unifamiliale répartie comme suit :
 - sous-sol : caves ;
 - rez-de-chaussée : atelier et cour à l'arrière ;
 - 1^{er} étage : 2 chambres, bureau et cuisine ;
 - combles : 2 chambres à l'avant et un grenier à l'arrière ;
- que la situation projetée prévoit un aménagement permettant la cohabitation d'une famille et de son grand-père ;
- que la répartition des espaces dans la nouvelle situation est comme suit :
 - sous-sol : caves ;
 - rez-de-chaussée : un espace multifonctionnel, un espace pour le lit et une salle de bain ;
 - 1^{er} étage : un open-space comprenant le séjour avec cuisine ;
 - combles : 2 chambres et une salle de bain ;
- que le bien reste un logement unifamilial avec une seule cuisine ;
- qu'au niveau du rez-de-chaussée un volume a été annexé au côté gauche de la façade arrière ;
- que celui-ci ne figure pas dans la situation de droit ;
- que cet aménagement génère des dérogations au Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - RRU, Titre I, art.4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - RRU, Titre I, art.13 : maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ;
- que les dérogations sont acceptables sous conditions en considérant :
 - que le volume annexe est existant mais n'est pas de droit ;
 - qu'à l'origine une cour était prévue à cet endroit ;
 - que le fait d'avoir installé un nouveau volume modifie cette partie arrière ce qui la soumet à nouveau au(x) règlement(s) en vigueur ;
 - que la profondeur maximale hors-sol de la construction ne doit pas dépasser les trois quarts (3/4) de la profondeur de la parcelle ;
 - que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable d'au moins égale à 50% de sa surface ;

- que la partie à droite sera aménagée en cour perméable avec des plantations sur les côtés ;
- qu'au niveau du 1^{er} étage, la plateforme du volume annexe est aménagée également en terrasse avec la rehausse du mur mitoyen afin de se conformer au Code civil ;

Considérant :

- qu'au niveau du 1^{er} étage, l'espace est transformé en un open-space décloisonné contenant un séjour avec cuisine d'une superficie plancher de 47,50m² et un vitrage de 6,60m² ;
- que ce nouvel espace déroge au Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - RRU, Titre II, art.10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable étant donné :
 - qu'il s'agit d'un réaménagement d'un espace intérieur existant, et que dès lors les baies sont aussi existantes ;
 - que celles-ci préservent les propositions inhérentes au style architectural de la maison ;
 - qu'en plus, le coefficient dépend de la superficie généreuse de l'espace de vie en open-space qui se compose d'un séjour avec cuisine ;
 - que la partie cuisine ne nécessite pas un apport en lumière naturelle de 20% par rapport à la superficie ;
 - que la dérogation est acceptable ;

Considérant :

- que la maison demeure une habitation unifamiliale ;
- qu'en vue d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment le projet prévoit des travaux d'isolation des façades ;
- que les châssis en PVC situés en façade à rue ne contribuent pas à la durabilité ni au respect des caractéristiques architecturales du bâtiment ;
- que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement ;
- que ceux-ci ne feront pas l'objet d'une régularisation dans la présente, mais devront dès lors être remplacés par des châssis en bois ou en aluminium lors de leur prochain remplacement ;
- que les travaux améliorent le confort et l'habitabilité du logement unifamilial ;
- qu'à l'exception du PVC, les matériaux utilisés s'intègrent au bâti existant par leurs teintes et leurs textures ;
- que moyennant les modifications demandées, le projet s'intégrera d'avantage dans son environnement immédiat, et répondra ainsi au bon aménagement des lieux ;
- que les plans indiquent la présence supposée d'une citerne de 5000L ;
- que la parcelle étant presque entièrement imperméabilisée, il convient de vérifier son existence et sa fonctionnalité et, le cas échéant, de la réhabiliter (subventionnement possible via Homegrade) ou d'en prévoir une nouvelle ;
- qu'il convient également de préciser la réutilisation de ces eaux à des fins domestiques (WC, entretien, laverie,...) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- ne pas créer d'unité supplémentaire (maintenir le caractère unifamilial du bien) ;
- étudier la réhabilitation ^{de} la citerne d'eaux pluviales avec réutilisation à des fins domestiques ;

Les dérogations aux articles 4 et 13 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) sont acceptées sous conditions, pour les motifs cités plus haut ;

La dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) est acceptée, pour les motifs susmentionnés.

La Commission,

Les membres,

Le Président

