

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 01 juin 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 :
Madame Noémie HENRION et Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - URBAN BRUSSELS - Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Monsieur Oussama AIAD, 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 : SEREKA
- sur la propriété sise : Avenue du Cosmonaute 8
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénovation 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 ou 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 : Monsieur Jean-Philippe TOUSSAINT
- 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 maison mitoyenne 3 façades ;
- que la parcelle 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 se situe dans les limites du Permis de Lotir n°10.01 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 29/09/1962 ;
- que les travaux portent sur :
 - l'aménagement de l'espace sous combles et l'ajout d'une lucarne en façade arrière ;
 - l'isolation de l'ensemble du volume protégé de la maison ;
 - le renouvellement de la menuiserie (châssis, porte d'entrée et de garage) ;

Vu les permis d'urbanisme n°358, 89, 39, 122 et 226 (DB258/1966, DB89/1996, DB39/1997, DB122/1999 et DB226/2003) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins, respectivement en date des 16/12/1966, 20/05/1996, 10/03/1997, 21/06/1999 et 14/07/2003, qui constituent les situations licites connues du bien ;

Considérant :

- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne comprenant 3 façades de gabarit R+2+T ;
- que la demande vise à créer un espace polyvalent au niveau des combles par la création d'une lucarne en façade arrière ;
- que cette lucarne permet d'améliorer l'habitabilité et le confort de cet espace ;
- que cet aménagement suscite une dérogation aux prescriptions du Permis de Lotir :
 - PL, art. I.7 lucarne : hauteur limitée à 1m20 ;
- que la dérogation est acceptable en considérant :
 - que le permis de lotir limite à 1m20 la hauteur sur versant et un recul de 60 cm minimum en fonction du mur des façades ;
 - que le projet vise l'aménagement d'un espace polyvalent sous combles ;
 - qu'une terrasse est également prévue à ce niveau ;
 - que celle-ci est conforme aux prescriptions du Code civil ;

Considérant :

- que la demande vise également à isoler l'ensemble du volume protégé par la mise en place d'un enduit sur isolant de ton gris anthracite au rez-de-chaussée et de ton blanc au niveau des étages ;
- que ceci constitue une dérogation aux prescriptions du Permis de Lotir :
 - PL, art. I.5 matériaux de parement ;
- que la dérogation n'est pas acceptable du fait :
 - que les matériaux de parement admis par le permis de lotir sont la brique de parement rugueuse dans la gamme des rouges, la pierre blanche et bleue et le grès et le schiste ;
 - que la finition en brique ou en pierre fait partie de la typologie de l'ensemble ;
 - que sa modification rompt l'harmonie existante avec le reste des maisons avoisinantes ;
 - qu'afin de préserver les caractéristiques architecturales et esthétiques du bien, et d'avoir une meilleure lecture des façades depuis l'espace public, il convient de maintenir la finition en brique de teinte d'origine à l'instar des maisons avoisinantes ;

Considérant ;

- que les photos aériennes démontrent que la zone de recul a été modifiée par rapport à la situation d'origine ;
- que de ce fait, le projet déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Titre I, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- que la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU n'est pas acceptable, étant donné :
 - que la zone de recul apparaît entièrement minéralisée depuis 2004 ;
 - qu'une bande dotée de plantations était prévue entre l'accès au garage et celui de l'habitation ;
 - que celle-ci a été recouverte en Klinkers (un matériau imperméable) ;
 - qu'ainsi, la zone de recul est transformée en zone de stationnement, ce qui constitue une entorse au Règlement régional d'Urbanisme ;
 - que cet aménagement n'est pas justifiable et va à l'encontre des volontés de la Région Bruxelles-Capitale en matière de gestion des eaux de pluie et du désengorgement des canalisations des voies publiques ;
 - qu'il convient de rétablir un jardinet planté à l'exception des allées menant au garage et à la porte d'entrée ;

Considérant :

- que les châssis et la porte de garage seront remplacés par des profil PVC de ton RAL 9005 ;
- que les châssis en PVC ne contribuent pas à la durabilité ni au respect des caractéristiques architecturale du bâtiment ;
- qu'à la place, il convient d'opter pour des châssis en bois ou en aluminium ;
- que la création d'une cave devrait être l'occasion d'étudier l'installation d'une citerne d'eaux pluviales afin d'améliorer la gestion de celles-ci sur la parcelle ;
- que moyennant les modifications demandées, le projet s'intégrera d'avantage dans son environnement immédiat, et répondra ainsi au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 23/05/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- rétablir un jardinet planté en zone de recul comme ce fut le cas dans la situation d'origine ;
- ne pas prévoir de l'enduit sur isolant comme parement des façades ;
- proposer une finition similaire au moellons existant pour le soubassement (niveau rez-de-chaussée), et une finition en brique ou plaquette en brique de teintes similaires à celle d'origine aux étages supérieurs ;
- prévoir des châssis, la porte d'entrée et la porte garage en bois ou en aluminium en façades visibles depuis l'espace public (avant/latérale) ;

La dérogation à l'article I.5 du Permis de lotir n'est pas acceptée, pour les motifs cités plus haut ;

La dérogation à l'article I.7 du Permis de lotir est acceptée, pour les motifs susmentionnés ;

La dérogation à l'article 11 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) n'est pas acceptée, pour les motifs cités ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

