

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
- 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 Ignacio PRIETO et Madame Almudena ALCALA HERRERA
- sur la propriété sise : Avenue du Polo 103
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénover et 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 qu'aucune réclamation ni observation n'a été présentée ;

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

- la demanderesse : Madame Almudena ALCALA HERRERA
- d'office, les personnes ou organismes suivants : Monsieur Thierry LAMY, 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 porte sur la rénovation et l'extension d'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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que les travaux portent sur :
 - l'extension de la cuisine au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - l'extension du 1^{er} étage en façade arrière pour créer une chambre, une salle de douche et un bureau ;
 - la modification de la volumétrie de la toiture ;
 - la création d'une lucarne en façade avant ;
 - la création d'une lucarne en façade latérale ;
 - l'isolation des façades par l'extérieur ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 4§1.1°: Profondeur ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne seulement une partie de la largeur de la maison ;
 - il s'agit d'une largeur de 3,72 m ;
 - cette extension permet d'articuler judicieusement une terrasse dans l'angle située entre la cuisine et le salon ;
 - elle améliore le confort intérieur ;
 - le jardin reste conséquent puisqu'il se développe principalement en zone latérale ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 2, article 3 : normes minimales de superficie ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la chambre a une superficie de 7,5 m² ;
 - cela est nettement inférieur aux 9 m² demandés par le RRU ;
 - il serait donc préférable de renommer cette pièce en bureau ou salle de jeu par exemple ;
- 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 :
 - la chambre est située dans les combles ;
 - la superficie sous une hauteur de 1,5 m est de 23,80 m² ;
 - la superficie sous minimum 2,30 m de hauteur est de 10,1 m²
 - cela est donc inférieur à la moitié de la superficie totale de la pièce ;
 - toutefois, une partie considérable de la chambre a une hauteur sous plafond de 2 mètres ;
 - c'est le cas sous les deux lucarnes ;
 - la chambre est donc confortable et présente malgré tout une bonne habitabilité ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel (salon arrière, chambre 2, chambre 4, chambre 5) ;
- que les dérogations sont acceptables :
 - dans la salon arrière, la superficie vitrée devrait être de 2,94 m² minimum pour répondre aux normes du RRU ;
 - elle est de 2,82 m² sur les plans ;
 - la dérogation est donc minime ;
 - dans la chambre 2, la superficie vitrée devrait être de 1,5 m² minimum pour répondre aux normes du RRU ;
 - elle est de 1,1 m² sur les plans ;

- la dérogation est donc peu importante ;
- de plus, la dérogation à l'article 3 n'étant pas autorisée, cette pièce n'aura plus l'affectation d'une chambre ;
- dans la chambre 4, la superficie vitrée devrait être de 3,20 m² minimum pour répondre aux normes du RRU ;
- elle est de 2,70 m² sur les plans ;
- que la dérogation est également peu importante ;
- de plus, la pièce bénéficie de deux orientations ;
- dans la chambre 5, la superficie vitrée devrait être de 6,74 m² minimum pour répondre aux normes du RRU ;
- elle est de 4,08 m² sur les plans ;
- la chambre comprend 10 m² sous une hauteur de 1,50 m ;
- il peut être considéré que ces espaces ne seront pas exploités comme lieux de vie ;
- si la superficie sous 1,50 m n'est pas prise en compte, la dérogation est minime ;
- qu'une extension est prévue en façade arrière pour la cuisine ;
- qu'elle permet de créer une cuisine d'une dimension cohérente avec le vaste séjour ;
- qu'elle est également en accord avec l'augmentation du nombre de chambres ;
- qu'il s'agit d'une maison de 4 chambres en situation projetée ;
- qu'il y a lieu de modifier la chambre 2 en pièce de jeu ou en bureau ;
- qu'une extension est également prévue au 1^{er} étage ;
- qu'elle s'inscrit sur le volume existant du rez-de-chaussée (toiture plate et terrasse) et sur la nouvelle extension ;
- qu'elle crée donc un volume dont l'empreinte est identique au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- que cela permet d'homogénéiser le volume ;
- que la toiture est remplacée ;
- que son volume est modifié par un volume plus simple ;
- qu'actuellement, il s'agit d'une toiture à trois pans avec un décrochement à deux pans en façade arrière ;
- qu'il s'agit d'une toiture à trois pans en situation projetée ;
- que la nouvelle toiture présente aussi une petite toiture plate au niveau du faîte ;
- que cette toiture plate permet de prévoir un lanterneau situé au-dessus de la cage d'escalier ;
- que la cage d'escalier sera fort lumineuse ;
- que la nouvelle toiture permet aussi d'homogénéiser le volume ;
- que deux lucarnes sont prévues en toiture ;
- que la première lucarne est située en façade avant dans la chambre 5 ;
- que sa largeur est de +/- 2 m ;
- que la deuxième lucarne est située en façade latérale, également dans la chambre 5 ;
- que sa largeur est de 3,70 m ;
- que la hauteur sous plafond sous les lucarnes est de 2,00 m ;
- que cette hauteur est faible ;
- que toutefois, cela permet de maintenir des lucarnes de dimensions extérieures restreintes ;
- qu'elles respectent l'architecture du bâtiment en tout en s'intégrant à la toiture ;
- qu'elles sont réalisées en bardage de zinc prépatiné de ton gris foncé, avec une rive de toiture en aluminium laqué, également de ton gris foncé ;
- que tous les châssis, la porte d'entrée et la porte de garage sont remplacés par des châssis en aluminium blanc ;
- que toutefois, afin de respecter l'esthétique d'origine, il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois, identiques à la situation d'origine ;
- que l'ensemble de la maison est isolée par l'extérieur ;
- que les matériaux de façade sont réalisés à l'identique, soit de la brique de teinte brun rouge en partie inférieure et l'enduit sur isolant de teinte blanc cassé au-dessus ;

- que pour cet enduit, il y a lieu de prévoir crépi tyrolien similaire à celui d'origine ;
- qu'une attention particulière devra être accordée au maintien des jeux de relief existants ;
- qu'une demande de permis d'abattage d'arbre (DB74/2023) a été introduite quelques temps avant l'introduction de la présente demande de permis d'urbanisme ;
- que l'abattage de l'arbre a été octroyé moyennant la réalisation de nouvelles plantations ;
- qu'il s'agit de la plantation d'un arbre feuillu basse tige d'une force minimale 12/14 présentant une hauteur potentielle d'au moins 4 m à l'âge adulte en zone de cours et jardins, tout en tenant compte des prescriptions du code rural ;
- qu'il y a donc lieu de prévoir la réalisation de nouvelles plantations ;
- que le projet est qualitatif et est réalisé dans le respect de l'architecture existante ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- qu'il y a lieu d'envisager une citerne d'eau pluviale déconnectée du réseau d'égouttage et la réutilisation des eaux pluviales ;

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 :

- préciser les largeurs et hauteurs des lucarnes sur les plans ;
- maintenir la polychromie et les jeux de relief existants en proposant un crépi tyrolien similaire à celui d'origine et prévoir une brique / briquette de teintes similaires à la situation de fait sur les parties existantes en brique ;
- prévoir des châssis en bois à l'identique que la situation d'origine ;

La dérogation à l'article 4§1.1°, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre II 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 ;

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

La Commission,

Les membres,

Le Président,

