

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 novembre 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 :
 - 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
 - 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 Larisa DIACONU, 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 : R.S.I. S.P.R.L.
- sur la propriété sise : Rue Alexis Mousin 8
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre en façade arrière et en toiture une maison unifamiliale

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

- les demandeurs : Monsieur Frédéric MEYS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Malvine AREND, 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 vise l'extension en façade arrière et en toiture d'une maison unifamiliale ;
- que le bien 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu, notamment, de :
 - l'article 207 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): actes et travaux sur un bien à l'inventaire (Cité des Pins Noirs) ;
- que la maison unifamiliale a été construite en 1929 et est inscrite à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que le bien présente les intérêts suivants : artistique, esthétique, historique et urbanistique ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la démolition de l'ancienne extension (cuisine et véranda) à l'arrière de la maison ;
 - la construction d'une nouvelle annexe à l'arrière de la maison ;
 - la création d'un chien-assis dans le versant arrière de la maison ;
 - l'isolation par l'extérieur de la façade arrière ;
 - l'aménagement des combles en chambre parentale ;
 - le remplacement des châssis en façade avant ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
- que les travaux portent principalement sur la façade arrière de la maison ;
- qu'en façade avant, les travaux portent uniquement sur le remplacement des châssis existants en PVC par des châssis en bois blanc ;
- que la division des châssis des fenêtres et de la porte d'entrée en façade avant est maintenue ;
- que ces travaux améliorent l'esthétique de la façade ;
- que la nouvelle extension à l'arrière de la maison s'aligne en hauteur et en profondeur avec l'annexe du voisin le plus profond (n°10), conformément au titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) ;
- que cela permet d'avoir des espaces de jour plus lumineux et plus confortables ;
- que la toiture de la nouvelle annexe n'est pas accessible ;
- que l'extension projetée dispose d'une toiture plate ;
- qu'il convient de ne pas prévoir une couverture bitumineuse génératrice d'effets de surchauffe ; qu'elle peut être soit végétalisée soit en matériau à albedo élevé ;
- que les combles seront transformés en chambre parentale ;
- que la création d'un chien-assis en façade arrière augmente la surface habitable et la luminosité de la nouvelle chambre parentale ;
- que le profil de la toiture n'est pas dépassé de plus de 2m pour la construction du chien-assis et que la largeur totale du chien-assis ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade, conformément au Titre I du RRU ;
- que le voisin de gauche (n°6) possède également un chien-assis ;
- que le chien-assis projeté vient s'implanter contre le chien-assis du voisin n°6 ;
- qu'il est implanté à 60 cm par rapport au nu de la façade arrière ;
- que la chambre aménagée dans les combles a une hauteur sous plafond de 2,50m ;
- que les travaux projetés améliorent l'habitabilité de la maison ;
- que le chien-assis s'intègre harmonieusement sur la façade ;
- que cette proposition favorise une bonne intégration du volume dans son environnement ;

- qu'au vu de ce qui précède, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- que le chien-assis est revêtu de panneaux fibro-ciment de ton gris foncé ;
- que les matériaux et les teintes proposés pour le chien-assis s'intègrent dans le contexte environnant ;
- que le projet prévoit également l'isolation par l'extérieur de la façade arrière par application d'un crépi sur isolant de teinte claire ;
- que l'isolation par l'extérieur du mur mitoyen est uniquement acceptable moyennant l'accord du voisin ;
- qu'il y a lieu de soit supprimer l'isolation par l'extérieur en mitoyenneté soit fournir l'accord signé par les voisins pour l'isolation par l'extérieur en mitoyenneté ;
- que le projet améliore les performances énergétiques du bâtiment ;
- que le projet de lucarne est l'occasion d'intégrer des abris pour l'avifaune (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf) ;
- que le projet est l'occasion d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle par la déconnexion des descentes d'eau pluviale des toitures arrière ; que les eaux recueillies peuvent être récupérées dans une citerne avec réutilisation à des fins domestiques (WC, laverie, entretien...) et rejet du trop-plein dans une noue d'infiltration dans le jardin ou directement envoyées dans un tel dispositif d'infiltration ;
- que le projet de lucarne est l'occasion d'intégrer des abris pour l'avifaune ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 ;

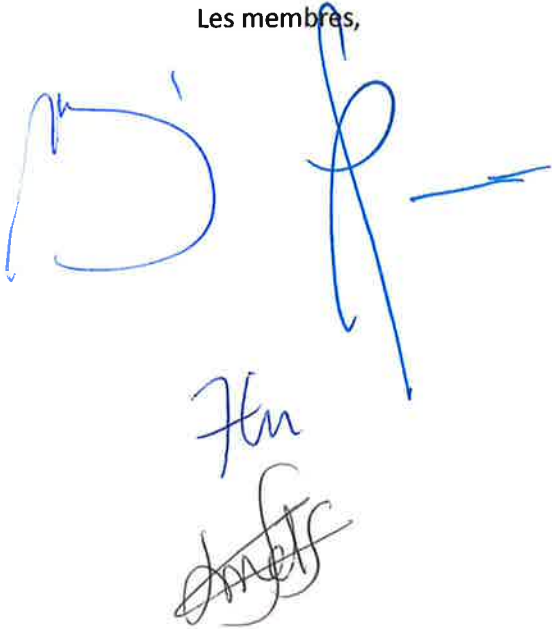
Vu l'absence de réclamation ;

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

- soit supprimer l'isolation par l'extérieur en mitoyenneté soit fournir l'accord signé par les voisins pour l'isolation par l'extérieur en mitoyenneté ;
- dessiner le mur mitoyen conforme au Règlement communal d'Urbanisme. Il y a lieu d'ériger les murs mitoyens en brique de terre cuite, de façon monolithique, d'une épaisseur de 28cm avec 14cm de part et d'autre de l'axe mitoyen.
- déconnecter les descentes d'eau pluviale arrière et les renvoyer soit dans une citerne de réutilisation à des fins domestiques avec rejet du trop-plein sur la parcelle soit directement dans un dispositif d'infiltration ; la végétalisation de la toiture plate peut être abandonnée au profit d'un matériau à albédo élevé ;
- intégrer des nichoirs dans la lucarne projetée.

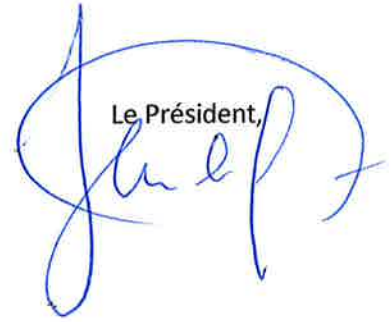
La Commission,

Les membres,



Handwritten signatures of the commission members in blue ink. There are three distinct signatures, with the largest one being a stylized 'D' followed by a vertical line with a loop. Below it are two smaller signatures, one of which appears to be 'Hm'.

Le Président,



Handwritten signature of the president in blue ink, featuring a large, circular flourish at the top.