

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 : Monsieur Miguel GARCIA NAVARRO et Madame Sophie LIEGEOIS
- sur la propriété sise : Avenue des Touristes 31
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénover et étendre une maison unifamiliale 3 façades

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 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs : Monsieur Miguel GARCIA NAVARRO et Madame Sophie LIEGEOIS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Matthieu BUSANA, architecte pour MAMOUT sprl
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Bénédicte LYON LYNCH
 - Monsieur Gilles MAES
 - Monsieur Jacques PLAS

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise la transformation et l'extension au premier étage d'une maison unifamiliale 3 façades ;
- 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 la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 et à l'article 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - le bâtiment a été construit en 1926 et il est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - le bien présente des intérêts artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques ;
 - il s'agit d'une maison 3 façades de style éclectique d'inspiration pittoresque ;
- que l'avenue des Touristes est pourvue d'un alignement de 4m ;

Vu les permis d'urbanisme n°70, n°534 et n°257 (DB70/1926, DB534/1961 et DB257/1997) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date des 03/04/1926, 16/12/1961 et 17/11/1997 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'extension arrière de la maison au premier étage sur l'annexe existante ;
 - l'isolation de l'annexe existante et de celle projetée ;
 - la création d'un chien-assis dans le versant arrière de la maison ;
 - la création d'une baie en façade latérale au niveau du rez-de-chaussée ;
 - le remplacement des châssis en façade avant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6 : la toiture (hauteur extension) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le projet prévoit la création d'une extension au premier étage au-dessus de l'annexe existante destinée à accueillir la chambre parentale ;
 - que la petite toiture plate au premier étage sera non accessible ; qu'il s'agit d'une toiture verte semi-intensive ;
 - qu'il y a lieu, dès lors, de prévoir un garde-corps au niveau de la fenêtre de la chambre parentale ;
 - l'annexe existante au rez-de-chaussée dépasse de 1m20 la profondeur du voisin de gauche ;
 - la hauteur de l'extension est de 7m38 par rapport au niveau du sol ;
 - la toiture de l'extension à deux versants dépasse en hauteur de 1m25 la toiture plate de l'extension du voisin mitoyen (n°29) ;
 - que la hauteur sous plafond de la chambre projetée varie entre 3.37m au niveau du faite et 2.32m ;
 - que l'extension projetée s'aligne en profondeur avec l'annexe du voisin mitoyen ;
 - la dérogation en hauteur du nouveau volume est importante et porte atteinte au bon aménagement des lieux ;
 - la volumétrie est imposante et n'est pas cohérente avec le bâtiment mitoyen ;
 - elle ne s'intègre pas au paysage naturel et à l'environnement bâti immédiat ;
 - le projet est contraire au bon aménagement des lieux ;
 - afin de réduire l'impact volumétrique de la construction, il y a lieu d'aligner la nouvelle extension en hauteur et en profondeur avec l'annexe du voisin de gauche (n°29) ;

- afin de maintenir une cohérence avec l'ensemble des deux maisons jumelles, il y a lieu de proposer une toiture plate pour la nouvelle extension ;
- que cela implique une hauteur sous plafond réduite ;
- que cette différence ne compromettra pas l'habitabilité de l'espace ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel (salon) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le projet prévoit le réaménagement des espaces intérieurs ;
 - en situation de droit, la maison se compose comme suit :
 - rez-de-chaussée : cuisine et salle à manger à l'avant et salon et salle à manger à l'arrière ;
 - premier étage : 3 chambres et une salle de bain ;
 - étage des combles : 2 chambres et une salle de bain ;
 - qu'en situation projetée, la maison est réorganisée comme suit :
 - rez-de-chaussée : salon à l'avant et cuisine et salle à manger à l'arrière de la maison ;
 - premier étage : 3 chambres, 2 salles de bain et un dressing ;
 - combles : 2 chambres et une salle de bain (inchangé) ;
 - les surfaces des pièces de jours seront agrandies créant ainsi des espaces plus confortables et habitables ;
 - l'apport d'éclairage naturel est optimisé par l'ajout d'une nouvelle fenêtre en façade latérale ;
 - bien que l'éclairage pour cet espace soit encore légèrement insuffisant selon l'article 10 du Titre II du RRU, la différence est minime ;
 - le salon a une superficie de 22,5m² avec une surface nette éclairante de 4m² ;
 - le RRU préconise un apport d'1/5^{ème} en lumière naturelle de la superficie plancher pour les locaux habitables ;
 - la surface de vitrage du salon est inférieure aux exigences du RRU (4,5 m²) ;
 - le bien est repris à l'inventaire et les ouvertures en façade avant ne seront pas modifiées ;
 - la nouvelle baie s'intègre harmonieusement dans la composition de la façade latérale ;
 - elle reprend les mêmes dimensions, les mêmes matériaux et la même division que les baies existantes ;
 - elle s'aligne avec les fenêtres existantes ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale trois façades ;
- que la maison fait partie d'un ensemble de deux maisons jumelles, toutes deux inscrites à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que le bien présente des caractéristiques patrimoniales de style éclectique ;
- que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur de l'annexe existante et de celle projetée ;
- que les performances énergétiques de la maison seront améliorées ;
- qu'en situation de droit, l'annexe au rez-de-chaussée est en briques de teinte rouge avec un soubassement en moellon de teinte grise ;
- qu'en situation projetée, la demande vise à modifier les matériaux de l'annexe existante par de l'enduit et un soubassement en ciment de teinte grise ;
- que l'annexe projetée sera également en enduit ;
- que ces modifications ne dénaturent pas le caractère patrimonial de la maison ;
- que ces travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- que le nouveau volume et l'isolation prévus sont l'occasion d'y intégrer des abris pour l'avifaune (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf);
- que le projet maintient une citerne de 5000 l avec rejet du trop-plein vers le réseau d'égouttage ;
- qu'il y a lieu de préciser la réutilisation des eaux récoltées à des fins domestiques (WC, laverie, entretien...) et de proposer une déconnexion du réseau d'égouttage avec infiltration sur la parcelle ;
- que les travaux entrepris ont pour but d'améliorer le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bâtiment ;

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

Vu les réclamations portant sur :

- l'impact du gabarit du projet sur le maintien du caractère existant du quartier ;
- l'impact de la volumétrie sur les vues paysagères, l'ensoleillement et l'apport de lumière pour les voisins de droite (n°35) ;
- l'impact de la nouvelle baie en façade latérale qui donne des vues importantes dans le jardin des voisins de droite (n°35) et nuit à leur intimité ;
- le choix des matériaux pour les deux annexes en façade latérale qui dénature le caractère patrimonial du bâtiment ;
- l'impact de la forme de la toiture qui va générer un afflux d'eau de pluie le long de la mitoyenneté ;
- la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant :

- que le gabarit sera revu à la baisse, l'impact volumétrique sera moindre ;
- que la baie se situe à une distance de 2m60 par rapport à la limite mitoyenne du voisin de droite et à 5m60 par rapport à la façade latérale gauche de la maison du voisin n°35 ;
- que cette distance est suffisante afin d'éviter les vues droites chez les voisins de droite ;
- que la création de l'ouverture de fenêtre en façade latérale a été acceptée lors du permis d'urbanisme DB257/1997 mais n'a jamais été réalisée ;
- que le projet vise la pose d'un enduit de teinte claire sur isolant sur les façades de l'annexe existante et celle projetée ;
- que le nouveau matériau s'intègre sur la façade latérale de la maison et permet de distinguer la nouvelle construction de l'ancienne ;
- qu'il est demandé d'opter pour une toiture plate sur l'extension, le problème d'écoulement d'eau de pluie le long de la mitoyenneté sera résolu ;
- que le projet prévoit de rehausser le mur mitoyen de 15 cm afin de garantir l'étanchéité entre la toiture et le mur mitoyen ;
- que cette rehausse n'est plus nécessaire car il est demandé d'aligner la nouvelle extension avec celle des voisins ;

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

- revoir la volumétrie de l'extension afin de s'aligner en hauteur avec l'annexe des voisins mitoyens ;
- prévoir une toiture plate sur la nouvelle extension ;
- préciser la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;
- déconnecter le trop-plein de la citerne et l'infiltrer sur la parcelle ;
- intégrer des nichoirs dans le nouveau volume du 1^{er} étage ;

La dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est accordée moyennant le respect des modifications susmentionnées ;

La dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

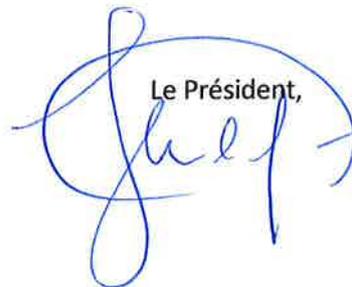
Les membres,

La Commission,

Le Président,



Handwritten signatures of the commission members in blue ink, including a large signature at the top, a smaller one below it, and two more at the bottom.



Handwritten signature of the president in blue ink, enclosed in a circular flourish.