

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 22 février 2024 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
 - 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 : Madame Clarisse BULPA et Monsieur Gauthier LIMPENS
- sur la propriété sise : Rue Jean Deraeck 63
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer 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 : Madame Clarisse BULPA et Monsieur Gauthier LIMPENS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Olivier DUPONT, 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 à étendre et à transformer l'habitation unifamiliale mitoyenne ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement selon le Plan régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) 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 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
 - le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que la demande fait application des prescriptions particulières suivantes :
 - P.R.A.S., Z.H.P.R. 1.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques ;
 - P.R.A.S., H.21 : modification visible depuis l'espace public en Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Vu les permis d'urbanisme DB63/1973 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 18/10/1973 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'extension en façade arrière par la création d'une véranda ;
 - l'extension en toiture du volume principal ;
 - l'isolation des toitures et de la façade arrière ;
 - le remplacement des techniques ;
 - la réorganisation des pièces de vie ;
- qu'il s'agit d'une maison mitoyenne ;
- que la maison fait partie d'un ensemble de deux maisons jumelles (n°63 et n°65) de type ouvrier présentant les mêmes caractéristiques architecturales ;
- que les deux maisons sont inscrites à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que le projet vise la surélévation de la toiture tout en maintenant une cohérence esthétique avec le bâtiment voisin jumeau, qui présente un gabarit plus modeste ;
- que le style de la toiture sera conservé ; que la toiture inclut un brisis dans lequel prendront place deux lucarnes dans le versant arrière de la toiture ;
- que le projet prévoit d'étendre la maison en toiture et en façade arrière et de réaménager les espaces intérieurs ;
- que l'extension à l'arrière du bâtiment s'aligne en profondeur avec le voisin le plus profond (n°61) et dépasse de 1,52 m le voisin le moins profond (n°65), conformément au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;
- que le bien propose un gabarit identique à la construction voisine la plus haute (n°61) ;
- que les interventions sur la façade visent à préserver au maximum le caractère de la façade existante ;
- qu'une cohérence esthétique avec le bâtiment voisin jumeau est maintenue, malgré son gabarit plus modeste ;
- que le projet ne dénature pas l'ensemble architectural des deux maisons jumelles ;
- que les châssis en PVC de teinte blanche en façade avant seront remplacés par des châssis en PVC d'imitation bois de teinte bleu foncée ;
- qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois en façade avant, le PVC n'étant pas un matériau durable ;

- que la corniche existante en PVC de ton blanc sera remplacée par une corniche en bois de teinte bleu foncée, de manière similaire à celle de la maison voisine jumelle ;
- que les châssis de la maison jumelle sont en bois de teinte vert foncé ;
- que la porte d'entrée en bois de ton brun et le cadre en aluminium de la porte de garage seront repeintes en bleu foncé, afin de garantir une cohérence générale des menuiseries extérieures en façade avant ;
- que la rehausse de la toiture est l'occasion de déconnecter l'ensemble des descentes d'eau pluviale du réseau d'égouttage et de proposer une noue d'infiltration dimensionnée en conséquence ;
- qu'une membrane d'étanchéité noire est utilisée pour la couverture du toit plat de l'annexe ; qu'il convient a minima de prévoir un matériau à albedo élevé ou, mieux, de proposer sa végétalisation ;
- que la rehausse de la toiture est l'occasion d'y intégrer des abris pour l'avifaune ;
- que le projet propose d'utiliser un système de production d'eau chaude sanitaire et de chauffage basé sur une pompe à chaleur air-eau ;
- que celui-ci nécessite l'implantation d'un groupe extérieur à proximité du bâtiment ; qu'il sera implanté sur la toiture plate et du côté du mur mitoyen de droit (n°61) ;
- que la pompe à chaleur se situe à 4,83 m de la première fenêtre du voisin de gauche et à 2,47 m de celle du voisin de droite ;
- que le module de pompe à chaleur tel que situé est de nature à générer des nuisances pour les occupants et le voisinage ; qu'il serait préférable de l'intégrer dans la rehausse de toiture ;
- que le projet prévoit une citerne d'eaux pluviales de 3000 litres mais ne précise pas la réutilisation de celles-ci à des fins domestiques (WC, entretien...) ;
- que le trop-plein est envoyé vers un drain enterré ; qu'il est nécessaire de détailler ce dispositif et de le situer en fond de jardin ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que les travaux ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage ;
- que la dérogation est acceptable pour les raisons suivantes :
 - qu'en situation existante de droit, la maison se compose comme suit :
 - rez-de-chaussée : un garage, un hall d'entrée à l'avant, un séjour au centre et une cuisine avec salle à manger et un dégagement avec WC à l'arrière ;
 - premier étage : deux chambres ;
 - deuxième étage : deux chambres ;
 - troisième étage : grenier ;
 - qu'en situation projetée, la maison est réorganisée comme suit :
 - rez-de-chaussée : garage avec hall d'entrée à l'avant, coin TV au centre, une cuisine ouverte sur le séjour à l'arrière ;
 - premier étage : un dressing/bureau et une salle de douche à l'avant et une chambre à l'arrière ;
 - deuxième étage : deux chambres et une salle de bain ;
 - troisième étage : une chambre et un local technique ;
 - étage des combles : grenier ;
- que la dérogation concerne le coin TV et les chambres situées aux deux premiers étages ;
- que l'espace du coin TV, situé au centre, ne bénéficie pas d'un apport direct de lumière naturelle ;
- qu'il s'agit d'une situation similaire à la situation existante de droit ;
- que le rapport de proportion des pièces de vie est inversé par rapport à la situation existante créant ainsi des espaces plus confortables et habitables ;
- que l'apport d'éclairage naturel des pièces de vie est optimisé par l'ouverture complète de l'espace de la nouvelle annexe et par l'agrandissement de la fenêtre de toit existante au niveau de la cuisine/séjour ;
- que le réaménagement des espaces de vie permet de maximiser la vue vers le jardin des espaces de jour et la lumière apportée par la véranda et la fenêtre de toit ;
- que le projet améliore l'habitabilité des espaces de vie ;

- que la dérogation concerne également les trois chambres situées au premier et au deuxième étages ;
- que la superficie de la chambre 1, située au premier étage, à l'arrière de la maison est de 11m² ; que la surface nette éclairante est de 1,61 m² ; que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 2,2 m² ; que le déficit est donc de 0,59 m² ;
- que la superficie de la chambre 2, située au premier étage à l'arrière de la maison est de 11,2 m² ; que la surface nette éclairante est de 1,59 m² ; que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 2,24 m² ; que le déficit est donc de 0,65 m² ;
- que la superficie de la chambre 3, située au premier étage, à l'avant de la maison est de 10,6 m² ; que la surface nette éclairante est de 1,27 m² ; que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 2,12 m² ; que le déficit est donc de 0,85 m² ;
- que le projet ne prévoit pas de travaux structurels sur la façade avant ; que la façade existante est de droit ;
- que les chambres 1 et 2 possèdent des baies d'origine ; que celles-ci participent à la composition d'ensemble de la façade ;
- que le bien est repris à l'inventaire et les ouvertures en façade avant ne seront pas modifiées ;
- que la nouvelle baie de la chambre 3 s'intègre harmonieusement dans la composition de la façade avant ;
- qu'elle reprend les mêmes proportions et la même division que les baies existantes ;
- qu'elle s'aligne avec les fenêtres existantes ;
- que cela permet d'avoir une harmonie de l'ensemble de la façade ;
- qu'il n'y a donc pas lieu de les modifier ;
- que la dérogation est induite uniquement par des modifications d'aménagement intérieur ;
- que le déficit est minime et ne nuit pas à l'habitabilité des espaces ;
- que la dérogation est dès lors acceptable ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2024 au 12/02/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

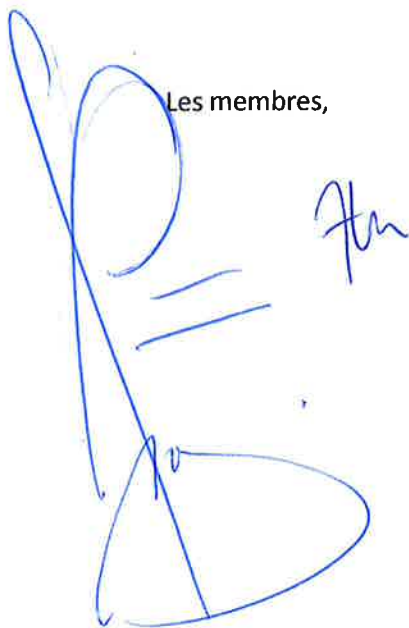
AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- proposer des châssis en bois en façade avant ;
- déconnecter l'ensemble des descentes d'eau pluviale du réseau d'égouttage ;
- étudier un dispositif d'infiltration dimensionné et localisé en conséquence ;
- préciser la réutilisation des eaux récoltées ;
- intégrer des nichoirs dans la nouvelle toiture ;
- intégrer le module de pompe à chaleur dans la rehausse de toiture.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du R.R.U. concernant l'éclairage naturel est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus ;

La Commission,

Les membres,



Le Président,

