

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 Florence VANDERBECQ, 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 Jacob DAMIEN
- sur la propriété sise : Rue Paul Wemaere 5
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer l'habitation 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 : Monsieur Jacob DAMIEN et Madame Elena SCHMIDT
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Pierre-Yves DANNIAU, 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 transformer l'habitation unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation 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 construction de la maison date de 1922, que le bien est inscrit d'office à l'Inventaire du Patrimoine Architectural ;

Vu les permis d'urbanisme délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 20/12/1922 pour la construction de la maison et le 28/07/1926 pour la construction de l'annexe au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant :

- qu'en situation de droit, le logement se répartit comme suit :
 - au rez-de-chaussée : magasin, cuisine et salle-à-manger ;
 - au 1^{er} étage : 2 chambres ;
- qu'en situation de fait, le logement se répartit comme suit :
 - au rez-de-chaussée : cuisine, salle-à-manger et séjour ;
 - au 1^{er} étage : 2 chambres ;
 - sous combles : 2 chambres ;
- que le projet porte sur :
 - la création d'une nouvelle extension à l'arrière dans la cour ;
 - la transformation d'une partie du versant avant par un volume à toit plat surplombé d'une terrasse traversante ;
 - la rehausse d'un niveau côté arrière ;
 - l'isolation des étages en façade arrière et de la toiture ;
 - le changement des châssis en bois gris anthracite ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, article 4 : profondeur de la construction de l'annexe dans la cour arrière ;
- que la dérogation est acceptable :
 - au vu de la situation de la parcelle proche de deux angles de rues et l'existence d'une annexe dans la cour, l'espace résiduel est étriqué et manque de luminosité ;
 - cet espace est donc mieux exploité s'il est couvert afin d'en faire profiter les espaces de vie ;
 - la couverture totale de la parcelle permet l'aménagement d'un séjour confortable bénéficiant d'une lumière zénithale (verrière) ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, article 6 : profil de la toiture ; le nouveau profil arrière dépasse de plus de 3 m le profil voisin le plus bas (de droite) ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - il existait déjà une petite lucarne (situation de fait) en façade arrière ;
 - le niveau fini ne sera rehaussé que de 78 cm par rapport au niveau fini de la lucarne actuelle ;
 - le bâtiment voisin le plus bas (de droite) a une hauteur anormalement basse par rapport aux hauteurs de la rue ;
- que le projet vise à interrompre la corniche existante afin de créer un volume à toit plat en saillie sur la façade de 45 cm ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, article 10 : élément en saillie de 45 cm par rapport au plan de la façade (oriel) ;

- que cette dérogation est acceptable moyennant réduction de la saillie ;
 - au vu de la hauteur de l'oriel, celui-ci ne présente pas de danger pour les passants ;
 - néanmoins, il s'agit d'un élément ayant une expression contemporaine marquée, notamment par l'interruption de la corniche ;
 - en réduisant la saillie de moitié (20 cm de saillie maximum), celle-ci sera moins prégnante sur la façade avant ;
- que le bâtiment présente le même type de gabarit que son voisin de gauche (largeur de la parcelle et niveau de la corniche) ;
- que la modification de volume en toiture vise à créer un espace généreux pour la chambre avant sous combles et à aménager une terrasse sur la toiture plate ;
- que le garde-corps et l'occupation de la terrasse seront en recul par rapport à l'alignement de la façade avant ;
- que les châssis et la porte en façade avant seront en bois gris anthracite ;
- que la baie au rez-de-chaussée sera encadrée par un panneau de finition gris en trespas en rappel à l'élément en saillie traversant la corniche ;
- que la maison actuelle souffre de vétusté et que le projet vise à la réhabiliter tout en proposant une intervention contemporaine ;
- que le projet en toiture s'étend au-delà de la limite mitoyenne et déborde donc sur la façade avant voisine ;
- qu'il y a lieu de réduire la largeur (le gabarit total au besoin) du volume traversant la corniche en toiture pour éviter d'empiéter sur la mitoyenneté ;
- que le projet minéralise et imperméabilise la parcelle située à proximité d'une importante zone inondable ; qu'il y a lieu de proposer un dispositif de valorisation des eaux pluviales ;
- qu'une citerne infiltrante pourrait être étudiée au droit de la cour (un contact peut être pris avec le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour examiner le dispositif le plus adéquat) ;
- que la toiture plate de l'annexe est végétalisée ;
- qu'il convient de prévoir une végétalisation semi-intensive ;
- que la toiture plate « terrasse » peut également temporiser les eaux pluviales ;
- que le projet peut accueillir en toiture des abris pour la petite faune (https://document.environnement.brussels/opac_css/electfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf) ;
- que le projet améliore les performances énergétiques du bâtiment ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

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 :

- réduire la largeur (le gabarit total au besoin) du volume traversant la corniche en toiture pour éviter d'empiéter sur la mitoyenneté ;
- réduire l'ampleur de la saillie du nouveau volume traversant la corniche afin qu'elle soit limitée à 20 cm maximum de débord par rapport à l'alignement de la façade ;
- proposer un dispositif de récolte et de réutilisation des eaux pluviales (étudier par exemple une citerne infiltrante avec le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement) ;
- végétaliser la toiture plate de l'annexe de manière semi-intensive ;
- intégrer des nichoirs en toiture ;
- prévoir un matériaux de terrasse (et ceux des pignons) absorbant pour éviter les nuisances sonores ;

Les dérogations aux article 4 (profondeur), article 6 (profil de toiture) et article 10 (élément en saillie) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

