

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 03 octobre 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 : /
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : /
 - 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 Agathe PHILIPPOT et Monsieur Thomas LEBLEU
- sur la propriété sise : Avenue de l'Atlantique 15
- qui vise à exécuter les travaux suivants : isoler 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 ni observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Agathe PHILIPPOT
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Elisa PERAHIA, 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'isolation et la transformation d'une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 l'avenue de l'Atlantique est pourvue d'un alignement de 6 m ;

Vu les permis d'urbanisme n°274 et n° 134 (DB274/1951 et DB134/1998) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date des 01/06/1951 et 03/08/1998 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
 - l'isolation des façades et de la toiture ;
 - la construction d'une lucarne en façade arrière ;
 - l'aménagement des combles en une chambre supplémentaire ;
 - la création d'une nouvelle trémie d'escalier pour accéder aux combles ;
 - le réaménagement intérieur des espaces ;
 - le remplacement de la porte d'entrée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 3 : implantation ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne l'isolation extérieure de la façade avant ;
 - l'isolation rompt l'alignement existant entre les autres constructions de la rue ;
 - celle-ci dépasse les façades mitoyennes de 0,16 m ;
 - la profondeur de la zone de recul présente actuellement un minimum d'environ 5 m ; que cela n'empiète pas sur la voirie publique ;
 - l'isolation des façades permettra d'améliorer les performances énergétiques de l'habitation ;
 - le projet propose de modifier le matériau et la teinte du parement des façades ; que les briques de teinte brune seront remplacées par un enduit de teinte claire ;
 - le bardage en bois du pignon en façade avant et les encadrements des fenêtres en pierre de France en façade avant et latérale seront supprimés ;
 - ces éléments font partie des caractéristiques architecturales du bâtiment ; qu'il y a lieu de les conserver ;
 - la plupart des maisons du tronçon de la rue sont en briques de teinte brune ; qu'actuellement, les teintes des matériaux sont uniformes ;
 - les matériaux proposés ne s'intègrent pas au bâti existant et environnant ;
 - ces interventions rompent l'harmonie des matériaux et des couleurs de cette section de l'avenue de l'Atlantique ;
 - ces travaux sont de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades ;
 - qu'afin de mieux intégrer la façade dans l'environnement, il y a lieu de proposer des matériaux similaires à l'existant à hauteur des façades ;
 - que l'isolation par l'extérieur et la transformation de la toiture sont l'occasion d'y intégrer des abris pour les oiseaux liés au bâti
(https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf) ;
 - au vu de ce qui précède, l'isolation des façades est acceptée moyennant le respect des matériaux existants et de la conservation des éléments propres au bâtiment ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : la toiture (lucarne) ;

- que la dérogation est acceptable :
 - le volume de la toiture a été modifié par la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
 - le voisin mitoyen ne possède pas de lucarne en façade arrière ;
 - la dérogation concerne la hauteur de la toiture de la lucarne ;
 - la hauteur par rapport au profil de la toiture est de 2,16 m, non conforme au Titre I du R.R.U. ;
 - la lucarne permettra d'aménager une chambre supplémentaire et une salle de bain dans les combles et de supprimer la dérogation existante par rapport aux surfaces minimales des chambres ;
 - la hauteur sous plafond de la nouvelle chambre est de 2,30 m ; que la réduction de la hauteur de la lucarne nuirait au confort et à l'habitabilité de cette pièce ;
 - la lucarne s'implante contre la limite mitoyenne ;
 - la lucarne est implantée à l'alignement de la façade arrière ;
 - la division des châssis de la lucarne en façade arrière s'inscrit harmonieusement dans l'esthétique générale de la façade ;
 - la création de la lucarne améliore le confort et l'habitabilité du bâtiment ;
 - la lucarne n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation concernant la hauteur de la lucarne est acceptée ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale 3 façades ;
- que le projet vise également l'isolation de la toiture ;
- que cela permettra d'améliorer le confort énergétique de l'habitation ;
- que les espaces intérieurs seront réaménagés ; que la petite chambre du premier étage sera transformée en salle de bain et que la salle de bain existante sera transformée en buanderie ;
- que cela améliore le confort de l'habitation ;
- que la porte d'entrée en bois de teinte blanche sera remplacée à l'identique ;
- que la porte de garage est en aluminium de teinte blanche ;
- que les châssis existants sont en P.V.C. de teinte blanche ;
- que les corniches et les tuyaux de descente des eaux pluviales sont également en P.V.C. ;
- que ceux-ci seront remplacés par du bois de teinte blanche lors du prochain remplacement, le P.V.C. n'étant pas un matériau durable ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que moyennant les modifications de la lucarne en façade arrière, ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- que la parcelle est limitrophe d'une zone inondable sur la carte de Bruxelles Environnement ;
- que le projet modifie les descentes d'eaux pluviales et crée des toits plats ;
- qu'il convient de proposer un dispositif de valorisation de ces eaux par une récolte et une réutilisation à des fins domestiques (WC, laverie, entretien) ;
- que le trop-plein doit être infiltré sur la parcelle sableuse et que le projet doit viser le zéro rejet à l'égout ainsi que la déconnexion des DEP du réseau d'égouttage ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024 ;

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 matériaux similaires à l'existant à hauteur des façades ;
- conserver les détails au niveau de la façade avant et latérale (encadrements des fenêtres, reliefs) ;
- proposer et détailler un dispositif de valorisation et de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- intégrer des nichoirs dans la nouvelle enveloppe bâtie ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne l'implantation (isolation) est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la toiture (lucarne) est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

