

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 juin 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
 - 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 Sophie HIERNAUX et Monsieur François de MONGE de FRANEAU
- sur la propriété sise : Route Gouvernementale 3
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformation d'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 Sophie HIERNAUX et Monsieur François de MONGE de FRANEAU
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Valentin THEVENOT, architecte et Madame Alix GAILLOT
- 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 transformer une 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 fait application des prescriptions particulières suivantes :
 - P.R.A.S., B.1.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques ;

Vu les permis d'urbanisme DB39/1954 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 02/02/1954 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'extension et la modification volumétrique de la toiture ;
 - le recouvrement du pignon avant par un bardage en bois naturel ;
 - l'isolation de la toiture et de l'ensemble de l'étage ;
 - la suppression du garage existant à l'arrière du bâtiment et le remplacement de la porte de garage par une baie vitrée ;
 - la modification de l'aménagement extérieur en zone de recul, en zone latérale et en zone des cours et jardins ;
 - la suppression du bardage en P.V.C. existant sur la façade latérale ;
 - le réaménagement intérieur des espaces ;
- que la régularisation concerne :
 - la modification des ouvertures de fenêtres ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- que la dérogation est acceptable pour les raisons suivantes :
 - la dérogation concerne l'aménagement d'une terrasse en zone de recul ;
 - la superficie de la terrasse est de 13,8 m² ; que celle-ci est conçue en klinkers ; que ce matériau est imperméable ;
 - l'aménagement d'une terrasse en zone de recul est contraire au R..R.U. ;
 - la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;
 - elle doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
 - la parcelle est située en zone de valeur biologique élevée et qu'elle accueille une trentaine d'espèces protégées ;
 - cependant, la forme de la parcelle et le dénivelé important du terrain entre la zone de recul et la zone de cours et jardins ne permettent pas l'aménagement d'une terrasse en zone des cours et jardins ;
 - cela permettra d'avoir une terrasse en lien direct avec les espaces de vie situés au niveau du rez-de-chaussée ;
 - qu'il y a lieu dès lors de prévoir un revêtement perméable pour la terrasse et de proposer un plan paysager mentionnant les plantations de l'ensemble des espaces ouverts ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable moyennant le respect des conditions ci-dessus ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond ;
- que la dérogation est acceptable pour les raisons suivantes :

- la chambre située au rez-de chaussée a été déplacée en sous-sol ; que la dérogation concerne la hauteur sous plafond de cet chambre ;
- la hauteur sous plafond de la chambre est de 2,32 m ; que la hauteur minimale autorisée est de 2,50 m ; le déficit est donc de 0,18 m ;
- cet déficit ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre ;
- cet aménagement permettra de séparer les espaces de nuit des espaces de vie ;
- l'utilisation de l'espace habitable sera optimisée ;
- les travaux permettent d'améliorer la fonctionnalité, le confort et l'habitabilité de la maison ;
- la chambre sera intégrée dans le volume existant du bâtiment ; qu'aucune autre extension n'est nécessaire ;
- la chambre est confortable et qualitative ;
- cela permet d'avoir un espace habitable en lien direct avec le jardin ; que la chambre s'ouvre vers le jardin ;
- cet aménagement améliore le confort, la fonctionnalité et l'habitabilité de la maison ;
- au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable ;
- qu'il s'agit d'une maison mitoyenne de type 3 façades ;
- que la maison fait partie d'un ensemble composé de deux maisons mitoyennes ;
- que les caractéristiques architecturales des deux maisons ne sont pas similaires ;
- que le projet vise l'extension et la modification volumétrique de la toiture ;
- qu'en situation de droit, l'étage des combles présente deux chambres et un grenier ;
- qu'en situation existante, une chambre supplémentaire a été aménagée dans les combles ;
- que cette chambre présente une hauteur sous plafond réduite ; qu'elle n'est pas qualitative ;
- que le projet vise le rehaussement de la toiture afin de permettre la création de deux lucarnes, une en façade avant et une en façade arrière ;
- que le profil de la toiture sera dépassé d'environ 1,90 m, conformément au Titre I du R.R.U. ;
- que la largeur totale des lucarnes ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade ;
- que les fenêtres de l'extension s'alignent avec les fenêtres existantes de la maison et créent un ensemble harmonieux ;
- que le confort et l'habitabilité de la chambre seront améliorés ;
- que la toiture et l'ensemble du premier étage seront isolés par l'extérieur ;
- que le pignon et la lucarne en façade avant seront recouverts d'un bardage en bois de teinte naturelle ;
- que la toiture en pente de la lucarne sera en zinc de teinte naturelle ;
- que la toiture principale du bâtiment est en tuiles de teinte rouge ;
- que cela permet d'assurer une bonne continuité de l'isolation du premier étage ;
- que le projet améliore le confort et les performances énergétiques du bâtiment ;
- que ces travaux s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- que l'esthétique de la façade sera améliorée ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- que la porte d'entrée sera déplacée afin d'améliorer la circulation et la fonctionnalité de la maison ;
- que la zone de recul est en pente ; qu'afin de permettre l'accès au bâtiment, une rehausse des terres est prévue au niveau de la zone de recul ;
- que la lucarne en façade arrière est située à une distance de 69 cm par rapport à la limite mitoyenne ;
- que l'ajout d'une lucarne est l'occasion d'y intégrer des abris pour l'avifaune ;
- que le projet vise également la suppression du bardage en P.V.C. de teinte claire présent en façade latérale afin de retrouver la brique d'origine ;
- que les châssis projetés seront en aluminium de teinte noire ;
- que ces matériaux et ces teintes s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- qu'en situation existante, un garage a été aménagé en façade arrière ; que cet aménagement n'est pas conforme à la situation de droit ; que la situation de droit renseigne un garage en façade avant ;
- que cet aménagement a entraîné une forte minéralisation de l'espace extérieur ;

- que le projet vise à changer l'utilisation du garage en local vélo ; que cela implique la déminéralisation de la zone de recul, la zone latérale et la zone des cours et jardin ;
- qu'une surface de 77 m² sera dès lors déminéralisée ;
- qu'uniquement un chemin permettant l'accès au local vélo sera recouvert de matériaux imperméables ;
- que la suppression du garage à l'arrière de la maison contribue à l'amélioration des qualités végétales et esthétiques de la parcelle par son réaménagement en local vélo et en zone plantée ;
- que le projet améliore les qualités paysagères de la parcelle ;
- qu'une citerne d'eaux pluviales apparaît sur les plans de droit ;
- qu'elle n'est pas mentionnée sur les plans de la situation existante ni de la situation projetée ;
- qu'il convient de vérifier son existence et soit de la réhabiliter si nécessaire soit d'en rétablir une avec déconnexion du réseau d'égouttage et infiltration du trop-plein sur la parcelle ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir une terrasse perméable en zone de recul ;
- rétablir une citerne sur les plans ; en cas de nouvelle citerne, la déconnecter du réseau d'égouttage ;
- présenter un plan paysager précisant les essences plantées ;
- intégrer des nichoirs dans la lucarne ;

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du R.R.U. concernant l'aménagement et entretien des zones de recul, est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du R.R.U. concernant la hauteur sous plafond, est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus ;

La Commission,

Les membres,



Le Président,

