

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 : 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 Sebastien DACHY, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Fabienne LOUXINGER
 - Monsieur et Madame Gilles et Bénédicte Maes
 - Monsieur Grégory HYE

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet a été soumis à une première enquête publique du 06/11/2023 au 20/11/2023 ;
- que l'avis de la Commission de Concertation du 30/11/2023 était :
 - favorable moyennant le respect des conditions ci-dessous :
 - 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 1er étage ;
- que le demandeur a décidé de faire application de l'article 126/1 du Co.B.A.T. et d'introduire des plans modifiés d'initiative ;
- que ces plans modifiés ont à nouveau été soumis à des mesures particulières de publicité ;

Considérant :

- que la demande vise la transformation et l'extension 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 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 (Co.B.A.T.) :
 - 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 4 m ;

Vu les permis d'urbanisme n°70, n°534 et n°257 (DB70/1926, DB534/1961 et DB257/1997) approuvés par le Collège des Bourgmestres 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 niveau du premier étage sur l'annexe existante ;
 - l'agrandissement des baies de l'annexe existante, en façade latérale et en façade arrière ;
 - le réaménagement intérieur des espaces ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : la toiture ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne la hauteur de la toiture de l'extension au premier étage ; qu'il s'agit d'une toiture à deux versants ;
 - le voisin mitoyen possède également une annexe au premier étage, en façade arrière ;
 - il s'agit d'une toiture à deux versants inclinés à 25° ;
 - la forme de la toiture à versants de l'annexe permet une meilleure intégration à la toiture principale du bâtiment ;
 - la toiture projetée dépasse de 0,55 m la hauteur de la toiture plate de l'extension du voisin mitoyen (n°29) ; que le mur mitoyen sera donc rehaussé de 0,55 m ;
 - cette rehausse est minime et ne porte pas atteinte au voisinage ;
 - l'extension permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire ;

- ces modifications ne portent pas atteinte à l'habitabilité de la chambre parentale ;
- le projet ne modifie pas les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment ;
- les travaux s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- le projet ne dénature pas l'ensemble des deux maisons jumelles ;
- qu'il n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne l'éclairage naturel du salon situé au rez-de-chaussée, à l'arrière de la maison ;
 - la surface nette éclairante de la chambre est de 4 m², que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 4,50 m² ;
 - le déficit de 0,50 m² est minime et ne nuit pas à l'habitabilité du salon ;
 - l'apport d'éclairage naturel est optimisé par rapport à la situation existante par l'ajout d'une nouvelle fenêtre en façade latérale ;
 - 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 ; que les matériaux existants de l'extension au rez-de-chaussée seront maintenus ;
- que cela permet de conserver le caractère patrimonial de la façade latérale ;
- que l'extension existante sera légèrement rehaussée afin de réaliser une acrotère pour la toiture verte prévue sur une partie de la toiture plate de l'extension existante ;
- que les baies en façade arrière et en façade latérale au niveau de l'extension au rez-de-chaussée seront agrandies ;
- que cela permettra d'améliorer l'éclairage naturel des espaces de jour ;
- que l'extension projetée sera en enduit de teinte claire ;
- que ces modifications ne dénaturent pas le caractère patrimonial de la maison ;
- que le projet améliore le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bâtiment ;
- que les éléments suivants ont été modifiés en réponse aux conditions de la Commission de Concertation du 30/11/2023 :
 - la volumétrie de l'extension en façade arrière au niveau du premier étage a été réduite ;
 - la modification de la forme arrondie de l'extension par une forme carrée ;
 - la hauteur de la toiture de l'extension a été réduite de 0,70 m tout en maintenant une toiture à deux versants ;
 - le matériau de parement existant en briques de teinte rouge pour l'annexe existante, au niveau du rez-de-chaussée, a été maintenu ;
 - le soubassement en cimentage de teinte grise a été supprimé ;
 - la déconnexion du réseau d'égouttage avec infiltration sur la parcelle a été réalisée ;
 - des nichoirs ont été intégrés sur la façade arrière de l'extension projetée ;

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

Vu les réclamations portant sur :

- l'ajustement de la hauteur de l'annexe projetée qui améliore l'exposition au soleil de la propriété voisine de droite ;
- la conservation des briques en façade latérale pour l'annexe existante qui améliore l'esthétique de la maison ;
- la forme de la toiture de l'annexe projetée qui s'intègre harmonieusement dans l'existant ;
- l'impact de la fenêtre projetée en façade latérale sur les vues plongeantes vers le voisinage ; que cette fenêtre devrait être de style « vitrage sablé » ;
- l'impact de la toiture de l'extension qui dépasse l'annexe voisine ;
- l'impact de la forme à deux versants de la toiture de l'extension sur la gestion des eaux de pluies ;
- l'impact de la rehausse de l'acrotère de la toiture plate de l'extension et du mur mitoyen ;

Considérant :

- que les modifications apportées ne portent pas atteinte au voisinage ;
- que la toiture dépasse de seulement 0,55 m celle de la toiture plate de l'annexe voisine, au niveau du faîte ;
- que son impact est minime et ne porte pas atteinte à l'ensemble architectural des deux maisons jumelles ;
- qu'en séance, l'architecte précise que les eaux de pluies restent totalement sur la parcelle des demandeurs ;
- que dès lors les voisins mitoyens ne seront pas impactés ;
- qu'un détail technique de la toiture a été inclus dans la demande ;
- que celui-ci montre la mise en place d'un chéneau sur toute la longueur de la toiture le long du mur ainsi qu'un relevé d'étanchéité sur la hauteur du mur mitoyen ;
- que l'évacuation des eaux de pluies se fera par deux nouvelles descentes en façade arrière reliées à la citerne d'eau de pluie ;
- que la rehausse de l'acrotère est limitée à ce qui est nécessaire pour la mise en place d'une toiture verte semi-intensive ;
- que cela permet de répondre aux défis écologiques et climatiques actuels ;
- que la toiture sera non accessible ;
- que les matériaux utilisés seront en harmonie avec l'architecture existante (briques de parement récupérées lors de l'agrandissement des baies) ;

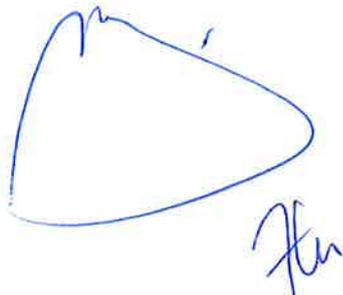
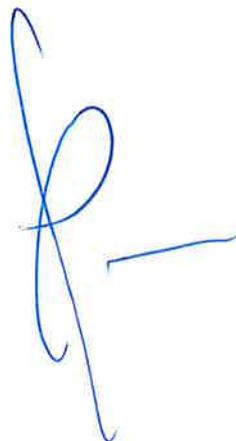
AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du R.R.U. concernant la hauteur de la toiture est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, rounded loop followed by a smaller loop and a short horizontal stroke.A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'f' shape with a vertical line extending downwards and a horizontal line extending to the right.

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, starting with a large, sweeping loop that encompasses the letters 'P', 'r', 'e', 's', 'i', 'd', 'e', 'n', 't'.