

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 16 mai 2024 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
- 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 Sébastien CHAUVIN
- sur la propriété sise : Clos du Mouron 8
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser, isoler et étendre en toiture 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 :

- le demandeur : Monsieur Sébastien CHAUVIN
- d'office, les personnes ou organismes suivants : Monsieur Nhu VO
- 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 régulariser, à isoler et à étendre en toiture 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 le bien se situe dans le périmètre du Règlement zoné pour le Quartier de l'Europe approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 09/06/2011 ;

Vu le permis d'urbanisme DB346/1958 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 20/09/1958 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
 - l'isolation des façades par l'extérieur ;
 - la création d'un volume en toiture et la suppression du débordement de toiture ;
- que la régularisation concerne :
 - l'ajout d'une baie en façade avant et en façade latérale ;
 - la modification d'une ouverture de fenêtre en façade latérale ;
 - la modification de la division des châssis en façade avant ;
 - la construction d'un escalier en zone latérale ;
 - la modification de la teinte des menuiseries en façade avant et latérale ;
- 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 :
 - le projet vise l'isolation de l'ensemble des façades par l'extérieur ;
 - les maisons voisines se situent en retrait d'environ 90 cm par rapport au bâtiment en question ;
 - l'isolation extérieure dépasse la façade avant de 18 cm ;
 - la profondeur de la zone de recul présente actuellement 5,04 m ;
 - cela n'empiète pas sur la voirie publique ;
 - les façades seront revêtues par un parement en briques de teinte blanche, identique à l'existant ; que cela permettra de maintenir une homogénéité architecturale du groupe des trois bâtiments ;
 - le soubassement existant en moellon de pierre sera remplacé par un soubassement en pierre bleue ; que la hauteur existante du soubassement sera réduite ;
 - les deux maisons voisines présentent également un soubassement en moellon de pierre, sur une hauteur d'environ 2 m ;
 - ces modifications portent atteinte à l'esthétique des façades ; qu'elles dénaturent l'ensemble architectural des trois maisons ;
 - afin de mieux intégrer la façade dans l'ensemble architectural des trois maisons, il y a lieu de proposer des matériaux similaires à l'existant à hauteur du soubassement, de la lucarne et des façades ;
 - ces travaux permettent d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
 - l'isolation des façades est acceptable moyennement le respect des matériaux existants et de la conservation des éléments architecturaux propres à l'ensemble des trois maisons ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 2, article 5 : mezzanine ;

- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le projet vise la création d'un volume en toiture afin d'agrandir une chambre existante et d'aménager une mezzanine dans les combles ;
 - la dérogation concerne la hauteur sous plafond de cet nouvel espace ; que la hauteur libre sous la mezzanine est de 1,50 m, non conforme au titre II du R.R.U. ;
 - la hauteur libre de la mezzanine est limitée à la hauteur de la panne faîtière existante ;
 - ces travaux ne permettent pas l'aménagement d'un espace qualitatif et n'améliorent pas l'habitabilité de la maison ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation est refusée ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type 3 façades ;
- que la maison fait partie d'un ensemble architectural composé de trois maisons présentant les mêmes caractéristiques architecturales ;
- qu'afin d'assurer une continuité de l'isolation sur les façades, le projet prévoit la suppression du débordement de la toiture principale ; que le bardage en bois existant en façade avant sera également supprimé ;
- que les débordement de toiture participent à la symétrie visuelle de la façade avant et latérale ;
- que ces éléments permettent une meilleure intégration du bâtiment dans l'ensemble architectural ;
- que leur suppression nuit à l'esthétique de l'ensemble architectural des trois maisons ;
- qu'il y a dès lors lieu de les conserver ou de les restituer ;
- que le projet vise la rehausse de la toiture afin d'aménager une mezzanine ;
- que ces travaux sont visibles depuis l'espace public ;
- que le volume en toiture ne s'intègre pas harmonieusement dans le groupe des trois maisons et dans l'environnement ;
- qu'il y a dès lors lieu de supprimer la rehausse en toiture ;
- que la grille de protection en ferronnerie de teinte noire en façade avant sera remplacée par une nouvelle grille de protection de même matériau et de même teinte ;
- que la porte de garage en bois de teinte blanche sera remplacée par une porte de garage sectionnelle de même teinte ;
- que le projet vise également l'aménagement d'un auvent en aluminium laqué de teinte noire au-dessus de la porte d'entrée ;
- que la régularisation porte sur la modification des baies en façade avant et latérale ; que ces façades sont visibles depuis l'espace public ;
- que la division des châssis et leur teinte ont été modifiées ; que les châssis des fenêtres ont été peints en noir ;
- que cette teinte ne s'intègrent pas harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- que la plupart des maisons du tronçon de la rue possèdent des châssis de teinte blanche ;
- que ces travaux sont de nature à porter atteinte à l'esthétique du bâtiment ;
- qu'il y a lieu dès lors de revenir aux châssis de teinte blanche ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 03/05/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- maintenir le niveau des corniches existantes en façade avant et latérale ;
- ne pas proposer de rehausse en toiture ;
- proposer des matériaux similaires à l'existant à hauteur du soubassement, de la lucarne et des façades ;
- revenir aux châssis de teinte blanche ;

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 acceptable pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 5, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne les mezzanines est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,