

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 décembre 2024 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, Echevin de l'Environnement.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Georges DALLEMAGNE, 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 : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Maïté VAN LIERDE, 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 Arnaud SAINT-VITEUX et Madame Pascale MEDERNACH
- sur la propriété sise : Avenue des Chardonnerets 22
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifier la toiture de l'immeuble

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 :
 - Madame Pascale MEDERNACH
 - Monsieur Arnaud SAINT-VITEUX
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Caterina CERISOLA pour AC PLUS ARCHITECTURE
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur Alec DUESBERG et Madame Patricia FOUARGE
 - Madame Raphaëlle CAPOUET

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à modifier la toiture de l'immeuble ;
- 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que l'avenue des Chardonnerets est pourvue d'un alignement de 4,00 m ;
- que le bâtiment a été construit en 1928 mais qu'il n'est pas inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;

Vu les permis d'urbanisme DB325/1928, DB278/1963 et DB115/1995 approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 13/10/1928, du 16/11/1963 et du 17/07/1995 qui constituent la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - le remplacement de la toiture en pente par un volume avec toiture plate ;
 - la modification de l'appartement 2 chambres existant en appartement 2 chambres plus grand ;
 - la création d'un escalier intérieur au logement inférieur entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
 - la modification du volume de la véranda dans la salle de bain au 1^{er} étage ;
- que la régularisation porte sur :
 - les portes de garage ;
 - le revêtement de la corniche principale (bois -> ardoises noires) ;
 - la minéralisation de la zone de recul ;
 - la suppression d'un muret le long de la voie publique et des grilles sur les murets ;
- 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 n'est pas acceptable :
 - la largeur de la zone pavée en zone de recul est de 6,90 m en situation de droit ;
 - la zone pavée a été élargie à 10,25 m en situation de fait ;
 - selon orthophotoplans, la zone de recul a été modifiée entre 1996 et 2004 ;
 - seul l'accès au garage peut être carrossable et la zone de recul ne peut pas être utilisée pour 2 emplacements de parking ;
 - il y a lieu de revenir à la situation de droit du permis d'urbanisme DB115/1995, soit une zone de recul pavée de 6,90 m de large ;
- 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 telle que présentée n'est pas acceptable :
 - la dérogation porte sur la chambre de droite en façade avant au 1^{er} étage ;
 - sa superficie est diminuée par la création d'un escalier intérieur ;
 - elle porte sur 0,38 m² ;
 - dans le projet tel que présenté la dérogation est refusée ;
 - la faisabilité d'octroi de la dérogation sera analysé dans le cadre du projet modifié ;
- que la toiture à mansarde est remplacée par un volume avec toiture plate ;

- que la toiture comprend un appartement de deux chambres en situation de droit ; qu'il est remplacé par un appartement de deux chambres, plus grand, en situation projetée ;
- que le bardage prévu est du zinc de ton anthracite ; que ce matériau dénote avec la construction existante ; que le projet souffre d'une absence d'unité architecturale ;
- que le nouveau volume s'étend sur toute la superficie du bâtiment, y compris sur les annexes arrières ;
- qu'il est prévu, à la verticale, dans le prolongement des façades, contrairement aux mansardes en situation de fait ;
- qu'il augmente considérablement le gabarit du bâtiment ;
- que le n°22 est déjà bien plus élevé que ses deux voisins directs ; que les hauteurs sous corniches sont les suivantes :
 - le n°20 : +/- 7,20 m ;
 - le n°22 : 9,50 m ;
 - le n°24 : +/- 6,00 m ;
- que le volume projeté en toiture dépasse la corniche de 2,14 m ; que la hauteur totale du bâtiment est de 11,90 m en situation projetée ;
- que la création d'un volume qui s'étend jusqu'aux façades est trop massif et dénature l'aspect de la rue ;
- qu'il ne s'intègre pas dans l'environnement bâti ;
- que le quartier présente pour la majorité des constructions à toitures inclinées ou à mansardes ;
- qu'on retrouve un seul cas de toiture inclinée qui a été transformée en volume avec toiture plate dans la rue ; qu'il s'agit du n°15 ;
- que dans le cas du n°15, le volume est en recul par rapport à la façade avant ; que son impact visible depuis la rue est limité ;
- que de plus, la maison n°15 présente une hauteur de façade à rue de 8,48 m, ce qui est moins élevé que celle du n°22 (9,50 m) ;
- que la volumétrie et la hauteur imposantes projetées affirment un aspect monobloc étranger au quartier ;
- que l'absence de recul du volume projeté par rapport aux façades renforce l'effet imposant du projet et sa non-intégration dans le quartier ;
- que l'aménagement de la terrasse au 3^{ème} étage crée des vues plongeantes et intrusives vers l'intérieur d'îlot et vers l'habitation au n°24 ;
- qu'il y a lieu de conserver l'esprit du quartier et de maintenir la toiture à mansarde ;
- que la connexion entre l'étage de vie (rez-de-chaussée) et l'étage de nuit (1^{er} étage) du logement inférieur se fait via la cage d'escalier commune en situation de fait ;
- que le projet prévoit un nouvel escalier intérieur pour ce logement ; que cela améliore l'habitabilité du logement ;
- qu'une véranda est présente dans la salle de bain du 1^{er} étage en façade arrière en situation de fait ; qu'elle est remplacée par une construction traditionnelle avec châssis en situation projetée ; que cette modification améliore les performances énergétiques du bien ;
- que dans le permis d'origine (DB325/1928), la toiture est une toiture en pente ;
- que selon Orthophotoplans, la toiture a été construite comme une toiture à mansarde ; que celle-ci est régularisée dans le permis d'urbanisme de 1995 (DB115/1995) ;
- que la porte de garage de droite ne correspond pas à la situation de droit ; que celle de gauche n'est pas dessinée en situation de droit ;
- que les portes de garage sont en aluminium en situation de fait ; qu'elles présentent un contour particulièrement massif ;
- qu'il serait préférable de remplacer les portes de garage et de revenir à la situation de 2000, soit des portes en bois qui s'intègrent au style de la façade ;
- que la division des châssis de la façade avant et de la façade de droite ne correspondent pas à la situation de droit de 1928 ; que la régularisation des divisions des châssis peut être octroyée ;
- que les divisions des châssis de la façade de gauche ont été régularisées dans le permis d'urbanisme de 1995 ;

- que la parcelle est située en amont d'une zone inondable sur la carte de BRUXELLES ENVIRONNEMENT ; que le projet densifie l'occupation des lieux et qu'il y a lieu d'alléger le rejet des eaux sales et pluviales à l'égout ; que la transformation de la toiture implique une modification de écoulements des eaux pluviales ; que les plans indiquent l'existence d'une citerne sans en mentionner le volume ; qu'il convient de le spécifier et de préciser la réutilisation des eaux ; qu'il y aurait lieu de proposer une déconnexion de l'égout avec infiltration sur la parcelle, par exemple en zone de recul ;
- que le projet prévoit une toiture plate ; que seule une zone bordant la terrasse du second logement est végétalisée ; qu'il convient de végétaliser l'ensemble de la toiture plate de manière semi-intensive (min 12 cm de substrat), y compris au droit des panneaux photovoltaïques ; que le projet est limitrophe d'une zone tampon Natura 2000 et qu'il y a lieu d'y planter un mélange d'essences indigènes ;
- que plusieurs espèces protégées, dont certaines liées au bâti, sont observées dans la zone, selon la carte de BRUXELLES ENVIRONNEMENT ; qu'il y a lieu de vérifier la présence de ces espèces ou de leurs abris dans l'enveloppe existante du bâti avant tous travaux et, le cas échéant, de solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature (biodiv@environnement.brussels) ; que de nouveaux abris pourraient être intégrés dans la nouvelle structure ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/11/2024 au 09/12/2024 ;

Vu les 2 réclamations introduites durant l'enquête publique et concernant :

- le volume projeté qui constitue un précédent inquiétant dans le quartier ;
- la nécessité de prévoir au moins un recul de 2,00 m par rapport à l'alignement de la façade avant pour le nouveau volume ;
- l'agrandissement de l'appartement du dernier étage et les nuisances que cela génère ;
- le bâtiment qui est déjà le plus haut et massif de la rue ;
- l'augmentation des superficies de vitrage qui compromet l'intimité des habitations aux alentours ;
- l'absence d'unité architecturale dans le projet ;
- la nécessité du maintien des qualités esthétiques de la villa Tournesol ;

Considérant :

- que le volume projeté est trop massif ;
- que le bâtiment est déjà considérablement plus haut que les autres maisons du quartier, que la création d'un volume avec toiture plate, même en recul serait difficilement envisageable ; qu'il y a lieu de conserver l'esprit du quartier et de maintenir la toiture à mansarde ;
- que l'appartement est déjà un 2 chambres en situation de droit ; la superficie de l'appartement est toutefois augmentée en situation projetée ;
- que les châssis projetés respectent le code civil en termes de distances ;
- qu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et les qualités esthétiques du bâtiment ;

Vu l'avis favorable du SIAMU en date du 04/12/2024 et portant la référence CP.1995.0674/2 ;

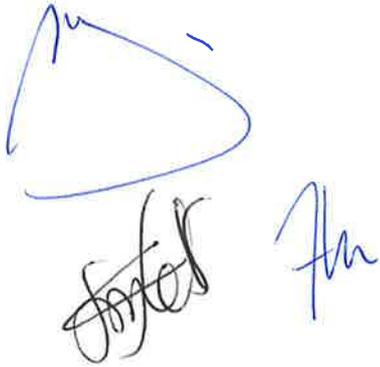
AVIS DEFAVORABLE tel que présenté, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Handwritten signatures of the commission members in blue ink. There are three distinct signatures: one large, stylized signature at the top left, and two smaller, more legible signatures below it.

Le Président

Handwritten signature of the president in blue ink, written over the text "Le Président". The signature is highly stylized and cursive.