

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.

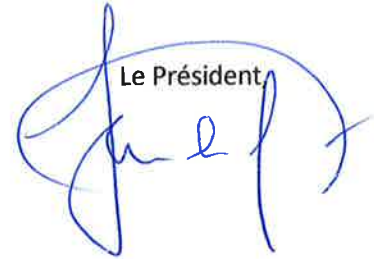
La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

The image shows three handwritten signatures in blue ink. The first is a large, stylized signature that appears to be 'M'. Below it are two smaller, more legible signatures, one of which looks like 'Jules' and the other like 'M'.

Le Président

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the text 'Le Président'.