

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 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 Fonctionnaire délégué sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de permis d'urbanisme

- introduite par : EN BORD DE SOIGNES
- sur la propriété sise : Place Dewandre 7
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer 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 :
 - Monsieur Christophe MOYSON
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Antoine VAN DURME pour NONANTE ARCHITECTE
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant que le bien se situe en Zone d'Habitation à prédominance résidentielle ainsi qu'en Zone d'intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) 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 ;

Considérant que le projet vise à transformer une maison unifamiliale ainsi qu'à l'isoler ;

Considérant que le bien fait partie de la cité des Pins Noirs, reprise à l'inventaire légal du patrimoine architectural depuis le 19/08/2024 ;

Considérant que la maison présente un gabarit de rez-de-chaussée et d'un étage sous toiture ;

Considérant que l'habitation est inoccupée depuis 2016, qu'elle est dans un état avancé de démontage ;

Considérant que les interventions projetées sont les suivantes :

- création d'une lucarne à l'arrière ;
- modification des lucarnes à l'avant afin de créer une seule grande lucarne ;
- repositionnement des escaliers et réorganisation des différentes pièces ;
- démolition des annexes à l'arrière ;
- isolation de l'enveloppe du bâtiment ;

Considérant que la maison conserve sa typologie unifamiliale ainsi que son gabarit ;

Considérant que la maison est de petite taille, que la création d'une lucarne à l'arrière permet d'améliorer l'habitabilité de l'étage sous toiture, que la lucarne est bien intégrée dans la toiture et présente des dimensions conformes aux règlements en vigueur ;

Considérant que la partie avant de la toiture dispose déjà de deux lucarnes en situation existante de droit, que le projet prévoit de les transformer en une seule grande lucarne ;

Considérant que cela modifie le caractère de la toiture, que notamment la maison est symétrique avec la maison qui lui fait face sur la place, que la modification des lucarnes ne permet pas de conserver la gémellité des deux maisons, que cela constitue une perte de la qualité esthétique qui constitue un intérêt patrimonial de la cité des Pins Noirs ;

Considérant que la pièce qui bénéficie de l'extension de la lucarne est une salle de bain, qu'il ne s'agit pas d'une pièce habitable, que celle-ci peut être réduite et n'est pas soumise aux normes d'éclairage naturel du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.), qu'il semble dès lors possible de revoir les aménagements afin de conserver la forme des lucarnes existantes sur l'avant de la toiture, qu'il convient dès lors de conserver la forme de la toiture existante avec les deux lucarnes ;

Considérant que l'intérieur de la maison est réorganisé ; que le rez-de-chaussée est composé d'un hall d'entrée, d'un WC, d'une cuisine à l'avant et d'une grande pièce de séjour donnant sur le jardin à l'arrière ; que l'étage est aménagé afin d'accueillir 3 chambres et une salle de bain ;

Considérant que les aménagements sont conformes aux normes d'habitabilité du R.R.U. et sont qualitatifs, que les interventions permettent d'améliorer le confort de la maison, notamment en lui offrant un espace de séjour plus généreux et un meilleur rapport avec le jardin ;

Considérant que la démolition des annexes permet de diminuer l'emprise au sol de la construction et d'agrandir la surface de jardin, ce qui est bénéfique pour l'intérieur d'îlot, que par ailleurs cela améliore le rapport de la pièce de vie au jardin ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation de l'enveloppe de la maison, que cela permet d'améliorer la performance énergétique du bâtiment et de se conformer aux normes actuelles en matière d'énergie ;

Considérant que le revêtement de façade est prévu en enduit gratté en façade avant, que cela correspond au revêtement existant et respecte le caractère de la maison ;

Considérant que la parcelle est limitrophe d'une zone inondable ; qu'il y a lieu de limiter le rejet des eaux dans le réseau d'égouttage ; que le projet prévoit une citerne en zone de recul ; que le trop-plein de celle-ci doit être infiltré sur la parcelle sableuse et déconnecté de l'égout (citerne infiltrante ou noue d'infiltration) ;

Considérant que près d'une vingtaine d'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 ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- maintenir deux lucarnes similaires sur la partie avant de la toiture ;
- déconnecter le trop-plein de la citerne et l'infiltrer sur la parcelle ;

La Commission,

Les membres,



Le Président,

