

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 Florence VANDERBECQ, 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 Jean MEEÛS
- sur la propriété sise : Stuyvenberg 23
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformation d'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'1 réclamation ou observation a été présentée ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- le demandeur :
 - Monsieur Jean MEEÛS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Marie-Julie HENRY de FRAHAN
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Carla DEJONGHE

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet porte sur la transformation d'une habitation unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone mixte 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 est inscrit à l'inventaire légal et fait partie d'un groupe de 3 bâtiments ruraux, figurant déjà sur l'Atlas communal de 1808 ; il s'agissait à l'origine de constructions assez basses à façade blanchie, couvertes de hautes toitures en tuiles ;
- que le n° 23 est recouvert de briquettes depuis 1993 ;
- que la demande porte sur :
 - la démolition de la véranda à l'arrière ;
 - la démolition de l'annexe garage et la construction d'une annexe moins grande dans la partie arrière ;
 - la rehausse de la façade avant pour s'aligner à la corniche du voisin de gauche ;
 - la modification du profil de la toiture en rehaussant le versant avant et en prolongeant le versant arrière tout en s'alignant sur le profil du voisin de gauche ;
 - la création de deux lucarnes (une dans le versant avant et une dans le versant arrière) ;
 - la modification des baies en façades ;
 - la création de baies en façade latérale ;
 - le rabaissement de plancher de la partie avant à l'intérieur du bâtiment pour pouvoir travailler en demi-niveau ;
 - le changement des châssis en PVC de teinte rouge ;
 - l'isolation des façades et de la toiture ;
 - la pose d'un enduit granuleux gris clair en façade avant et gris foncé au niveau du soubassement ;
- que la demande déroge à l'article 4, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne :
 - la profondeur de construction de l'annexe latérale ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - au vu de la configuration de la parcelle très peu profonde et présentant un espace extérieur triangulaire, l'intervention pour étendre le bâti devra s'implanter dans l'espace résiduel de la parcelle et dépassera les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
 - le projet vise, par ailleurs, à démolir l'espace véranda existant à l'arrière ainsi que la partie atelier ;
 - la superficie de la nouvelle annexe sera inférieure à celle des deux bâtiments démolis ;
 - actuellement, l'espace extérieur est recouvert d'un dallage imperméable mais le projet transformera cet espace extérieur en jardin planté ;
- que le projet permettra de réduire le taux d'imperméabilisation de la parcelle en réduisant le nombre d'annexes dans la partie arrière et latérale du bâtiment principal ;
- que l'ensemble du rez-de-chaussée sera libéré de ses cloisons afin de dégager un espace plus fluide ;
- qu'un hall d'entrée est créé du côté de la façade avant pour disposer d'un sas fermé vis-à-vis de la rue ;
- que l'annexe latérale composée de blocs béton, de panneaux en PVC et de tôle ondulée sera démolie et reconstruite plus courte de manière à laisser respirer la parcelle ;
- qu'en effet, un espace vélos est créé dans la partie avant de l'annexe latérale ;
- que cet aménagement sera clôturé de la rue mais semi couvert pour pouvoir maintenir un revêtement de sol perméable de type dalle gazon tout en abritant les vélos de la pluie ;
- qu'en façade avant, la porte d'entrée sera déplacée et une enfilade de trois baies horizontales sera créée au 1^{er} étage ;
- qu'en façade arrière, une large baie vitrée est créée au rez-de-chaussée ;
- que le projet travaille en demi niveau afin de bénéficier de plus de hauteur en fonction des espaces ;
- que la nouvelle lucarne en façade avant s'étend jusqu'au faite ce qui la rend plus présente ;
- qu'il y a lieu de réduire la hauteur de la lucarne située dans le versant avant de minimum 20 cm tout en gardant la hauteur sous plafond de 2,30 m dans la chambre concernée ;

- que l'emplacement de la lucarne avant situé du côté droit du versant la rend d'autant plus visible depuis le haut de la rue ;
- qu'il y a lieu de décaler la lucarne avant sur le côté gauche du versant avant afin de minimiser son impact à partir du haut de la rue ;
- que la nouvelle lucarne en façade arrière est assez imposante de par sa hauteur et sa largeur ;
- qu'il y a lieu de réduire la taille de la lucarne arrière (hauteur et largeur) ;
- qu'afin de réduire la largeur de la lucarne, il y a lieu de supprimer une chambre côté versant arrière ;
- qu'une piste pour réduire la hauteur de la lucarne arrière serait de réduire la hauteur sous plafond de la chambre (2,30 m) et de la salle à manger d'environ 20/30 cm ;
- que le projet propose des châssis en PVC rouge ;
- que dans un souci de cohérence esthétique et d'impact environnemental, il y a lieu de privilégier les châssis de préférence en bois et éventuellement en aluminium ;
- que la teinte rouge des châssis est étrangère aux caractéristiques esthétiques de la rue ;
- qu'il y a lieu de prévoir une couleur de châssis de teinte claire ;
- que le projet prévoit un habillage des lucarnes en panneaux rouge ;
- qu'afin d'harmoniser l'esthétique de la bâtisse, il y a lieu de prévoir une teinte identique ou se rapprochant de la teinte des tuiles ;
- que le projet prévoit d'améliorer les performances énergétiques de la maison en isolant la façade avant par l'intérieur et les façades pignon et arrière par l'extérieur ;
- qu'en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie, l'architecte a déclaré en séance qu'il est prévu une citerne hors sol ;
- que ce système va empiéter sur la surface du jardin qui est relativement restreinte ;
- qu'il y aurait lieu d'étudier la possibilité de prévoir une citerne enfouie et d'infiltrer le trop-plein de la citerne sur la parcelle ;
- qu'il y aurait lieu de prendre contact avec le facilitateur eau pour la gestion des eaux pluviales et proposer une solution ;
- que la couverture bitumineuse des deux toitures plates sont de nature à générer des effets d'îlot de chaleur ;
- qu'il convient soit de les végétaliser (substrat de 10cm) soit de prévoir un matériau à albedo élevé ;
- que le projet prévoit une porte de garage devant l'espace extérieur pour parquer les vélos ;
- qu'il y aurait lieu de prévoir un portail ajouré et plus esthétique qu'une porte de garage ;
- que l'espace pour le stationnement des vélos pourrait être aménagé en jardinet et que seule une allée pourrait permettre aux vélos d'accéder à la zone couverte ;
- que l'isolation extérieure des façades latérale et arrière est l'occasion d'y intégrer des abris pour l'avifaune déficitaire en Région bruxelloise ;

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

Vu la réclamation introduite durant l'enquête publique et concernant :

- la rehausse du bâtiment principal qui pourrait occasionner des vues vers le bâtiment situé à l'arrière au Stuyvenberg n°17 ;
- le programme important dans une maison qui ne possède qu'une petite cour ;
- la transformation de la série d'annexes disgracieuses qui comprenait le garage est positive ;

Considérant que :

- la rehausse à l'avant est acceptable étant donné que le bâtiment s'aligne sur le voisin de gauche ;
- la lucarne arrière sera réduite ;
- une partie de la cour sera dégagée étant donné que la construction de la nouvelle annexe latérale couvrira une surface moins importante que celle des deux bâtiments démolis ; la cour actuelle pavée sera végétalisée et perméable ;

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

- réduire la hauteur de la lucarne située dans le versant avant de 20 cm tout en gardant la hauteur sous plafond de 2,30 m dans la chambre concernée ;
- décaler la lucarne avant sur le côté gauche afin de minimiser son impact à partir du bas de la rue ;
- réduire la taille de la lucarne arrière en supprimant une chambre coté versant arrière ;
- prévoir des châssis de préférence en bois ou en aluminium et de teinte claire pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- au niveau de l'habillage des lucarnes, prévoir une teinte identique ou se rapprochant de la teinte des tuiles ;
- prendre contact avec le facilitateur eau pour la gestion des eaux pluviales et proposer une solution qui s'intègre à l'espace extérieur assez limité ;
- végétaliser les couvertures des toitures plates ou proposer un matériau à albedo élevé ;
- intégrer des nichoirs dans la nouvelle enveloppe isolante ;
- prévoir un portail ajouré et esthétique devant la zone de stationnement vélos et aménager un jardinet planté derrière ce portail avec une allée d'accès limitée pour les vélos ;

La dérogation à l'article 4, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La Commission,

Les membres,

Le Président,

