

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 26 janvier 2023 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, conseiller communal.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS
 - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- 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 Charles DU ROY DE BLICQUY et Madame Nathalie GOEMINNE
- sur la propriété sise : Avenue des Alouettes 13
- qui vise à exécuter les travaux suivants : réaliser une extension en toiture 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 que 6 réclamations ou observations ont été présentées dont 1 lettre collective reprenant 6 signatures ;

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

- les demandeurs : Monsieur Charles DU ROY DE BLICQUY et Madame Nathalie GOEMINNE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - AAVA ARCHITECTES SRL représentée par Monsieur Denis BROWET, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame HAMBENNE
 - Monsieur VERANNE
 - Madame MAMIVAER
 - Monsieur CORNER
 - Madame MADIOT

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à étendre une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu, notamment, de l'article 333 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - la maison unifamiliale a été construite en 1923 et est inscrite à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que la maison a fait l'objet de plusieurs permis d'extension et de rénovation ;
- que la régularisation porte sur la porte de garage en façade avant ;
- qu'il fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- que le projet porte sur :
 - la rehausse des trois façades ;
 - la rehausse de la toiture ;
 - la modification de la lucarne en façade avant ;
 - la création d'un pignon dans les combles en façade arrière ;
 - l'aménagement d'un bureau, d'une chambre et d'une salle de douche dans les combles ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6: La toiture (hauteur) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le bien est situé dans un ensemble architectural ;
 - le projet dénature cet ensemble ;
 - la rehausse de la toiture en façade avant dénature l'aspect de la rue ;
 - elle ne s'intègre pas dans l'environnement bâti ;
 - elle est trop massive dans sa volumétrie ;
 - elle modifie l'alignement d'origine des corniches ;
 - elle crée un précédent non souhaitable dans la rue ;
 - elle déséquilibre la proportion entre la façade et la toiture ;
 - elle modifie la distance entre les baies du premier étage en façade avant et la corniche ;
 - cette distance est constante dans le bâti environnant ;
 - cette modification n'est donc pas souhaitable puisqu'elle rompt l'homogénéité de l'ensemble architectural dans lequel s'inscrit le bien ;

Considérant :

- que le projet prévoit une maison 4 chambres, 3 salles de bains, un bureau et un dressing ;
- que le bardage du pignon en façade arrière est prévu en bois peint en blanc ;
- que les châssis sont en bois peints en blanc ;
- qu'une rehausse de façade et de toiture est prévue en situation projetée ;
- que le bien est situé dans un ensemble architectural ;
- que le projet dénature cet ensemble ;
- qu'il créerait un précédent non souhaitable dans le quartier ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement :

- considérant que les toitures plates peuvent être végétalisées afin de lutter contre les effets d'îlot de chaleur que génèrent des couvertures bitumineuses et afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales ;
- considérant que le projet serait l'occasion de proposer un dispositif de gestion des eaux pluviales sur la parcelle (récolte/réutilisation à des fins domestiques, temporisation, infiltration, évapotranspiration) ;
- considérant que la création d'une rehausse serait l'occasion d'intégrer des nichoirs pour lutter contre le déficit d'avifaune
(https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/01/2023 au 16/01/2023 ;

Vu les 6 réclamations portant sur :

- le projet qui rompt l'homogénéité architecturale du quartier ;
- la disproportionnalité entre le projet et le bâti environnant ;
- la vue sur les jardins depuis le châssis du pignon en façade arrière ;
- la fenêtre de toit du côté de la limite mitoyenne N°15 ;
- la présence de la véranda existante en façade arrière le long du mitoyen N°15 ;

Considérant :

- que le maintien de l'homogénéité architecturale est souhaité ;
- que le maintien de proportions harmonieuses est également souhaité ;
- que des vues en façade arrière au 2ème étage peuvent être autorisées ;
- que des fenêtres de toit ne sont pas soumises à demande de permis d'urbanisme ;
- que la véranda le long du mitoyen N°15 est une situation de droit ;


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

- **Conserver la hauteur de la corniche ;**
- **Prévoir l'extension à l'arrière ;**

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme n'est pas accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

