

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 21 décembre 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 :
 - Monsieur Alexandre PIRSON, 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 Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Larisa DIACONU, 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 Thierry VAN-BECKHOVEN et Madame Alexandrine GOESSENS
- sur la propriété sise : Avenue du Chant d'Oiseau 109
- qui vise à exécuter les travaux suivants : isoler et étendre 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 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs : Monsieur Thierry VAN-BECKHOVEN, Madame Alexandrine GOESSENS et Monsieur Pascal HANIQUE, Conseil
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Catherine JANSSENS, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur et Madame Xavier et Danièle MILCENT

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise l'extension en façade arrière et l'isolation d'une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement 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 la demande fait application de la prescription particulière suivante :
 - P.R.A.S., article B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 et à l'article 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - le bâtiment a été construit avant 1932 et il est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu le permis d'urbanisme n°234 (DB234/2017) approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 31/08/2017 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'extension arrière au premier étage sur l'annexe existante de l'habitation ;
 - l'isolation extérieure des 3 façades du bâtiment principal ;
 - le remplacement du parement en briques rouges par un crépi de ton clair sur la partie supérieure du bâtiment principal ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur ;
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : toiture ;
 - Titre I, chapitre 4, article 12 : aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ;
- que la dérogation à l'article 4 : profondeur est acceptable pour les raisons suivantes :
 - le projet prévoit d'étendre l'habitation au premier étage, au-dessus de l'annexe existante dans le but d'aménager une chambre parentale ;
 - le voisin mitoyen (n°111) ne possède pas d'extension au premier étage ;
 - l'extension à l'étage dépasse de 4,42 m la profondeur de la maison voisine mitoyenne (n°111) ;
 - la profondeur à hauteur du premier étage permet de créer une chambre qualitative supplémentaire ;
 - l'extension s'aligne en profondeur avec la cuisine située au rez-de-chaussée et en continuité avec le mur porteur de la maison ;
 - cela permet d'avoir une continuité architecturale cohérente ;
 - l'habitabilité de la nouvelle chambre est conforme au Titre II du R.R.U. ;
 - la création d'une chambre supplémentaire permet d'optimiser l'espace existant et contribue à l'amélioration de l'habitabilité de la maison ;
 - la parcelle est de valeur biologique significative ; qu'il y a lieu de faire participer le bâti à ces qualités ;
 - le calcul du CBS+ et sa maximisation par des aménagements appropriés est sollicité (végétalisation de toitures plates, abris pour la petite faune...) ;
 - le nouveau volume au 1er étage arrière pourrait accueillir des nichoirs ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - titre I, chapitre 2, article 6 : toiture ;
- que la dérogation à l'article 6 : toiture est acceptable pour les raisons suivantes :

- la dérogation concerne la hauteur de l'extension qui dépasse de 3,20 m le voisin mitoyen de gauche (n°111) ;
- le projet vise à s'aligner en hauteur avec la maison voisine de droite (n°107) ;
- le volume permet un aménagement qualitatif à hauteur du premier étage de l'extension avec des locaux habitables ayant une hauteur sous plafond de 2,64 m ;
- la hauteur de l'extension est de 6,24 m par rapport au niveau du sol ;
- la toiture de l'extension n'est pas accessible ;
- le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- il s'intègre harmonieusement dans le paysage architectural de l'intérieur d'îlot ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
 - P.R.A.S., article B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale 3 façades ;
- que la maison fait partie de deux maisons jumelles ;
- que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur des trois façades du bâtiment principal ;
- qu'en situation existante, les façades du bâtiment sont en briques rouges ;
- que le projet vise la pose d'un crépis de teinte claire sur isolant sur la façade arrière et la moitié supérieure de la façade avant et latérale ;
- que le soubassement existant en crépis beige sera remplacé par un soubassement en pierre bleue ;
- que l'isolation par l'extérieur a déjà été autorisé dans le cadre d'un permis précédent mais que les travaux n'ont jamais été réalisés ;
- que ces modifications sont visibles depuis l'espace public ;
- que le parement en briques rouges au rez-de-chaussée et en crépi au premier a été choisi pour refléter l'esthétique de la maison jumelle, créant ainsi un ensemble cohérent ;
- que ces matériaux et teintes s'intègrent harmonieusement dans l'environnement bâti de la voirie ;
- que la façade avant fait saillie de 0,44 m par rapport à celle de la maison voisine mitoyenne, en raison de la création d'un oriel ;
- que ces modifications dénaturent le caractère patrimonial de l'ensemble architectural des deux maisons jumelles ;
- qu'il y a dès lors lieux de supprimer l'oriel en façade avant ;
- que les châssis en bois existants de teinte gris-bleu seront remplacés à l'identique par des châssis en aluminium de même teinte ;
- que la modénature des châssis n'est pas modifiée ;
- que ces modifications ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
- que l'aménagement de la zone latérale a été abordé en séance de Commission de Concertation ;
- que cela engendre une dérogation à l'article 12 du titre I du R.R.U. concernant l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- qu'en situation existante, la zone latérale est aménagée en dallage de pierre bleue ;
- que lors du dernier permis d'urbanisme (DB184/2014) le garage a été démolit et remplacé par un abri de jardin de moindre volume ;
- qu'en situation de droit, la zone latérale n'est pas carrossable ;
- que la zone de recul et la zone latérale ne peuvent pas être transformées en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;
- étant donné la suppression du garage, le revêtement en dalles dans la zone de recul et latérale n'est plus nécessaire ;
- que les aménagements des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral visent au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- que le réaménagement de la zone de recul et de la zone latérale en zone plantée améliore les qualités paysagères du projet ;

- qu'il y a, dès lors lieu de proposer une bande de pleine-terre de 50 cm le long de la limite mitoyenne en zone latérale ;
- que la situation de fait du projet indique l'existence d'une citerne d'eaux pluviales qui n'est pas indiquée en situation projetée ;
- qu'il convient de corriger le plan en conséquence ; que la réutilisation des eaux à des fins domestiques (WC, entretien, laverie,...) n'est pas précisée ; que le trop-plein est renvoyé au réseau d'égouttage et qu'il conviendrait d'étudier son infiltration sur la parcelle ;
- que les DEP arrières devraient être déconnectées du réseau d'égouttage et infiltrées sur la parcelle ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/11/2023 au 11/12/2023 ;

Vu les réclamations portant sur :

- l'esthétique du décrochage entre les façades des deux maisons jumelles induit par l'isolation et la création d'un oriel en façade avant et les problèmes de pont thermique éventuelles ;
- le non-respect de l'esthétique générale des maisons du quartier ;
- le dépassement potentiel de la limite de propriété due à l'isolation de la façade avant ;
- le non-respect de l'esthétique générale des maisons du quartier ;
- l'esthétique du nouveau mur mitoyen suite à l'extension à l'arrière de la maison ;
- l'impact de l'installation de panneaux solaires sur le toit de la construction arrière ;
- l'impact de l'extension sur l'éclairage de la maison des voisins du n°107 ;
- perte d'intimité due à la création d'une fenêtre en façade latérale du côté du n°107 ;

Considérant :

- qu'il est préférable de ne pas proposer d'oriel en façade avant, afin de privilégier la cohérence architecturale entre les 2 façades mitoyennes ;
- que le parement en briques rouges au rez-de-chaussée et en crépi au premier a été choisi pour refléter l'esthétique de la maison jumelle, créant ainsi un ensemble cohérent ;
- que l'isolation extérieure de la façade avant ne dépasse pas la limite mitoyenne ;
- qu'une finition qualitative doit être proposée à hauteur de la façade latérale mitoyenne avec le voisin n° 111 ;
- que l'installation des panneaux photovoltaïques n'est pas soumise à permis d'urbanisme ;
- qu'au premier étage, l'extension s'aligne en hauteur et dépasse de seulement 0,30 m la profondeur de l'annexe du voisin n°107 ;
- que l'extension est orientée N-O par rapport à la maison voisine n°107 ;
- que la fenêtre sur la façade latérale est positionnée à une distance d'environ $\pm 2,70$ m par rapport à la limite mitoyenne et à $\pm 5,10$ m par rapport à la façade latérale gauche de la maison du voisin n°107 ;
- que le Code Civil impose une distance de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne pour les vues droites ;
- que la limite mitoyenne est pourvue de végétation haute, empêchant les vues directes vers les voisins n°107 ;

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

- proposer une bande de pleine-terre de 50 cm le long de la limite mitoyenne en zone latérale ;
- enlever l'oriel et proposer uniquement de la brique pour le rez-de-chaussée en façade avant ;
- prévoir une finition qualitative le long du mitoyen projeté pour le bien située Avenue du Chant d'Oiseau 111 en accord avec le propriétaire voisin;
- rétablir la citerne sur les plans projetés ;
- intégrer des nichoirs dans le volume du 1^{er} étage arrière ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du R.R.U. est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du R.R.U. est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 12 du Titre I du R.R.U. est accordée moyennant le respect des modifications susmentionnées.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

