

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 :
 - 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 : 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 Laurent SARAZIN et Madame et Sophie ALTAN
- sur la propriété sise : Avenue de l'Escrime 13
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer 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 Laurent SARAZIN et Madame et Sophie ALTAN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Philippe TRICE, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Micheline CALIER

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale 3 façades ;
- 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - le bâtiment a été construit en 1917 et il est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - le bien présente des intérêts artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques ;
 - il s'agit d'une maison 3 façades de style éclectique d'inspiration pittoresque ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
 - P.R.A.S., article B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- que l'avenue de l'Escrime est pourvue d'un alignement de 4 m ;

Vu les permis d'urbanisme n°7, n°51, n°59 et n°106 (DB7/1917, DB106/1924, DB534/1991 et DB59/2000) approuvés par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date des 29/12/1917, 31/05/1924 18/03/1991 et 02/02/2000 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'extension en façade avant, au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage ;
 - l'extension en façade arrière, au niveau du premier étage et l'agrandissement de l'annexe arrière existante ;
 - l'extension en toiture par la construction de deux nouvelles lucarnes, en façade avant et en façade arrière ;
 - la modification de la toiture par la prolongation latérale de la toiture à deux versants due à la création du mur pignon latéral ;
 - l'isolation partielle de la façade latérale ;
 - la rénovation de l'emplacement de parking couvert ;
 - la construction d'une piscine enterrée ;
 - l'extension en zone latérale de la terrasse existante ;
 - l'abattage d'un arbre ;
- 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 d'un ensemble de deux maisons jumelles de style éclectique présentant les mêmes caractéristiques architecturales ;
- que les deux maisons sont inscrites à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que l'extension en façade avant dénature l'ensemble architectural des deux maisons jumelles ;
- que le projet ne respecte pas le mimétisme et la symétrie des deux maisons jumelles en termes de proportions et de style architectural ;
- que les façades avant et latérale de l'extension sont complètement vitrées et pourvues de lattes de bois de padouk ajourées servant de seconde peau mobile ;
- que la façade latérale en briques au-dessus du bow-window du salon sera isolée par l'extérieur et enduite d'un crépi de teinte beige clair ;

- qu'elle sera munie d'un jeu de lattes de bois ajourées de padouk amovibles sous forme de volets entre les baies de fenêtres existantes de deux salles de bains du premier étage ;
- que l'isolation extérieure de la façade latérale entraîne une perte des qualités architecturales patrimoniales et historiques du bâtiment ;
- que les châssis projetés seront en aluminium de teinte gris anthracite ;
- que les châssis existants des deux maisons mitoyennes sont en bois de teinte blanche ;
- que les matériaux proposés en façades et la nouvelle teinte des châssis ne s'intègrent pas harmonieusement sur les façades du bâtiment ;
- que l'esthétique des nouvelles façades dénature l'ensemble architectural des deux maisons jumelles ;
- que les façades vitrées et le parement en crépi ne s'intègre pas à l'esthétique de la voirie, composée principalement de constructions avec un parement en briques ;
- que ces travaux sont visibles depuis l'espace public ;
- que l'ajout des annexes en façades avant et arrière ne suit pas la cohérence architecturale du bâtiment existant ;
- que le projet vise également à étendre la maison en toiture par la création de deux lucarnes, une en façade avant et une en façade arrière ;
- que la volumétrie de la toiture sera modifiée ;
- que la toiture à deux versants sera prolongée afin de s'aligner à la façade latérale de manière à réaliser une grande baie vitrée sur cette nouvelle façade ;
- que la nouvelle toiture ne respecte pas la volumétrie, la gémellité et les caractéristiques d'origine de l'ensemble de deux maisons jumelles ;
- que ces modifications sont visibles depuis la rue et ne s'intègrent pas dans l'environnement bâti ;
- que ces modifications dénaturent le caractère patrimonial de la maison ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 12 : aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le projet vise la réalisation d'une piscine enterrée sous le nouveau volume de la façade avant située en zone latérale, l'extension de la terrasse arrière en zone latérale et la création d'un escalier/gradins reliant le sous-sol au niveau du jardin ;
 - la piscine enterrée est reliée au jardin par la création d'un escalier/ gradins et la création d'un patio permettant d'apporter de la lumière naturelle au niveau du sous-sol ; que le niveau du sol du jardin sera donc modifié ;
 - la piscine intérieure sera recouverte en partie par une terrasse ;
 - le projet augmente la minéralisation de la parcelle et réduit la zone de jardin ;
 - cette zone minéralisée en zone de recul et en zone latérale est importante et porte atteinte au bon aménagement des lieux ;
 - elle devrait viser au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
 - la parcelle est de valeur biologique significative ;
 - qu'il convient d'utiliser l'outil CBS+ et de proposer des aménagements qui en maximisent le score (végétalisation plus intensive des toitures plates, abris pour la petite faune, terrasses et cheminements perméables...)
 - qu'il y a lieu de supprimer toute minéralisation en zone latérale et de revenir à la situation de droit ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 3: implantation (alignement front de bâtisse) ;
 - Titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- Que les dérogations ne sont pas acceptables:
 - le projet prévoit la création d'une extension en façade avant, destinée à accueillir une salle de jeux au rez-de-chaussée et un hall d'entrée et une nouvelle chambre au premier étage ;
 - il s'agit d'une construction en zone de recul, non conforme au Titre I du R.R.U. ;

- la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre et uniquement recouverte de matériaux imperméables pour les accès aux portes d'entrée et de garage ;
 - la façade de la construction n'est pas implantée à l'alignement du front de bâtisse ;
 - l'extension sera alignée au toit du bow-window existant du premier étage ;
 - elle se situe à 9,50 m par rapport à la rue ;
 - elle dépasse de 1,50m la façade avant de la maison et celle mitoyenne ;
 - en situation existante, la porte d'entrée et le perron se situent en recul par rapport au front de bâtisse ;
 - en situation projetée, ils seront avancés de 4,55 m, en s'alignant avec la façade avant du bâtiment ;
 - la volumétrie est imposante et n'est pas cohérente avec le bâtiment mitoyen ;
 - les deux maisons mitoyennes sont caractérisées par leurs traits de composition symétriques, avec un petit volume en avant et une construction plus importante en retrait ;
 - que le nouveau volume en façade rompt cette symétrie ;
- 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 n'est pas acceptable :
- la superficie de la chambre 1 est de 20 m² ; que la surface nette éclairante est de 1,34 m² ;
 - la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 4 m² ; que le déficit est donc de 2,66 m² ;
 - en situation de droit, la chambre 1 présente une surface de 30 m² avec une surface nette éclairante de 2,3 m² ; que la surface nette éclairante de la chambre était déjà insuffisante ;
 - en situation projetée, le projet vise à diviser l'espace en une chambre plus petite de 20 m² et un espace de dressing de 10 m² ;
 - le déficit est important et porte atteinte à l'habitabilité de la chambre ;
 - il s'agit d'une fenêtre existante de droit et que les ouvertures des façades ne seront pas modifiées ;
 - la fenêtre est existante et participe à la composition d'ensemble de la façade et qu'il n'y a pas lieu de la modifier ;
 - la dérogation est induite par des modifications d'aménagement intérieur ;
 - la dérogation pourrait être acceptable dans le cadre d'un nouveau projet plus respectueux de la construction d'origine ;
- que le projet prévoit également la fermeture du car-port existant afin de réaliser un garage fermé muni d'un grand châssis latéral ;
- que son volume ne sera pas modifié ;
- qu'il sera fermé par une double porte d'entrée et d'une grande baie vitrée latérale du côté du jardin latéral ;
- que la porte sera habillée de latte de bois ajourées et que les châssis de la baie latérale seront en aluminium de couleur gris anthracite ;
- qu'il s'agit d'un volume isolé ;
- que la fermeture du garage n'a pas d'impact sur le voisinage ;
- que le projet vise également l'abattage d'un arbre situé en zone de recul ;
- qu'il s'agit d'un cèdre du Liban de ± 10 m et mesurant 2,08 m de circonférence à 1,50 m du sol ;
- que l'abattage de l'arbre en zone de recul est demandé pour des raisons d'état sanitaire ;
- que l'abattage n'est pas nécessaire à la réalisation du projet d'extension ;
- que vu son état et sa localisation, il constitue un risque pour la sécurité des biens et des personnes ;
- qu'au vu de ce qui précède, l'abattage d'arbre est acceptable ;
- que le projet porte atteinte au bon aménagement des lieux ;
- que le gabarit du projet est très important et fortement visible depuis l'espace public ;
- que ces aménagements sont de nature à modifier les caractéristiques paysagères et urbanistiques du quartier ;

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

Vu les réclamations portant sur :

- l'impact de l'agrandissement de l'annexe existante au rez-de-chaussée à l'arrière de la maison qui crée un mur aveugle et engendre des répercussions sur la luminosité et la qualité de vie du voisin mitoyen ;
- l'impact de l'annexe projetée au premier étage et de la lucarne à l'arrière de la maison et la perte d'intimité en raison des perspectives visuelles directes vers les voisins mitoyens ;
- la perte de symétrie et d'harmonie entre les deux maisons mitoyennes ;
- le déséquilibre stylistique et la disproportion entre les façades mitoyennes ;
- l'avancement de la porte d'entrée et du perron par rapport à la situation existante qui entraîne une perte de symétrie entre les deux maisons jumelles ;
- l'impact de l'extension au rez-de-chaussée et au premier étage en façade avant qui n'est pas en harmonie avec la maison jumelle ;
- le non-respect des caractéristiques patrimoniales des deux maisons jumelles ;
- l'impact de l'extension de la toiture qui génère un déséquilibre entre les toitures mitoyennes ;
- les conséquences de l'isolation acoustique insuffisante ;
- l'impact de la piscine qui engendra des nuisances sonores (accès à la piscine enterrée par une terrasse en gradins) ;
- la fermeture du garage et la situation de droit de la conciergerie qui entraîne actuellement des vues directes sur le voisin de droite ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme ;

La Commission,

Les membres,

Le Président,

