

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 octobre 2022 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 Marie-Zoé VAN HAEPEREN
 - 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 Adeline RUSSEL, 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-Frédéric VIGNERON et Madame Sylvie SCHELLEKENS
- sur la propriété sise : Avenue de l'Escrime 32
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer l'habitation unifamiliale 4 façades

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 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs : Madame Sylvie SCHELLEKENS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Steve BRONCHART, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur Olivier TERLINDEN
 - Madame Dorothee CARDON de LICHTBUER

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à étendre et à transformer l'habitation unifamiliale 4 façades ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bâtiment a été construit en 1924 ;
- que celui-ci est antérieur au 01/01/1932 mais qu'il n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
 - l'extension du garage en façade avant et latérale ;
 - l'extension en façade avant au 1^{er} étage ;
 - l'isolation par l'extérieure de toutes les façades ;
 - l'extension au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage en façade arrière ;
 - l'aménagement d'une piscine intérieure au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - le remplacement de tous les châssis par des châssis en aluminium de ton gris anthracite en maintenant la modénature pour les châssis existants ;
 - le réaménagement intérieur ;
 - l'aménagement d'une piscine intérieure au rez-de-chaussée ;
- qu'en façade avant, l'extension est prévue au niveau du garage, au-dessus du garage et au-dessus de l'entrée sur la terrasse au 1^{er} étage ;
- que l'extension au-dessus de l'entrée rompt la lecture de la corniche de l'habitation existante ;
- que la corniche aurait avantage à rester visible à l'avant et en retrait afin de maintenir les caractéristiques de l'habitation d'origine ;
- qu'en façade arrière, l'extension est prévue dans l'alignement latéral du garage et en profondeur au niveau de la façade arrière de l'ancienne salle à manger ;
- que la zone latérale gauche non aedificandi est maintenue à 3m ;
- que la façade latérale est vitrée de manière étendue au niveau de la piscine au rez-de-chaussée ;
- qu'une piscine intérieure engendre des nuisances sonores importantes lorsqu'elle est ouverte et des nuisances de luminosité ;
- que la façade latérale doit être rendue opaque au niveau de la piscine ;
- que les nouvelles baies au 1^{er} étage en façade latérale gauche sont grandes ;
- que les pièces attenantes à ces baies sont une salle de douche, une salle de bain et un dressing ;
- que ces locaux ne sont pas soumises aux prescriptions d'éclairage naturel et que les baies peuvent donc être réduites ;
- que les extensions au 1^{er} étage en façade avant et arrière ne dépassent pas la toiture existante ;
- que la nouvelle toiture plate est végétalisée ;
- que les façades existantes sont isolées et revêtues de briques de ton gris clair ;
- que le bow-window doit être maintenu à l'existant : forme et modénature des baies ;
- que les nouvelles façades sont revêtues d'une pierre composite de ton pierre de France ;
- que la proposition au niveau chromatique ne s'inscrit pas dans les caractéristiques des biens environnants ;
- que la toiture est maintenue en tuiles de terre cuite de ton rouge ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres ;
- que les travaux dénaturent la typologie de l'habitation d'origine ;
- que les interventions contemporaines auraient avantage à être plus respectueuses de l'habitation existante ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement :

Considérant que le projet augmente la minéralisation de la parcelle ;

- que celle-ci est disposée d'une grande zone de jardin ;
- que le sol est sablonneux et la nappe phréatique est à près de 14m de profondeur ;
- que le projet prévoit, à juste titre la végétalisation des toitures plates des extensions ;
- que celle-ci devra être intensive ;
- qu'il convient de les faire participer à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et de prévoir un dispositif intégré permettant de déconnecter les eaux pluviales du réseau d'égouttage ;
- qu'il convient également de proposer un revêtement des terrasses perméables ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

Vu la réclamation portant sur :

- la garantie que la distance de 3 mètres entre la nouvelle construction et la limite de terrain soit respectée ;
- la suppression de l'avancement du garage vers la rue ;
- le déplacement des ouvertures afin de ne pas être en face des ouvertures et de la terrasse du voisin gauche ;
- le maintien des haies, arbres et plantations diverses au niveau de la limite de terrain avec le voisin gauche ;
- le déplacement de la piscine vers le centre de la maison ou à défaut, le remplacement des baies vitrées par un mur aveugle ou des cloisons amovibles opaques et anti-bruit ;
- la nature résolument moderne du projet qui ne s'intègre pas à l'ensemble architectural que constituent les maisons de l'avenue ;

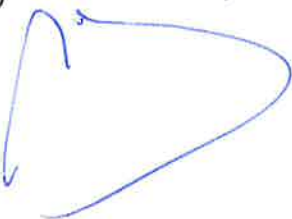
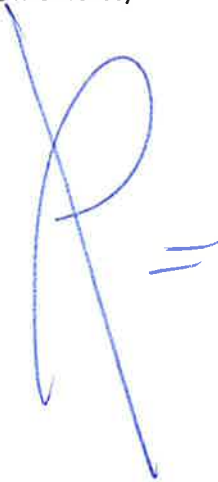
Considérant que :

- l'extension du côté gauche est prévue dans la prolongement du garage, situé à minimum 3m de la limite mitoyenne gauche ;
- le garage est avancé de 1m vers la rue ;
- la zone de recul de minimum 4m est maintenue ;
- les nouvelles baies respectent la prescriptions du Code civil en matière de vues droites, à savoir une distance de minimum 1m90 par rapport à la limite mitoyenne ;
- néanmoins, les fenêtres ouvrantes de la piscine en façade latérale doivent être supprimées ;
- les nuisances sonores et de luminosité doivent être fortement réduites afin de ne pas nuire au voisinage ;
- les fenêtres de la salle de douche, de la salle de bain et du dressing doivent être également diminuées ;
- la demande ne mentionne pas de modifications ou abattages au niveau de la végétation existante ;
- le projet, tel que présenté, dénature les caractéristiques de l'habitation d'origine ;

AVIS DEFAVORABLE tel que présentée, à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La Commission,

Les membres,



M. Z. Van Hoopere

Le Président,

