

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
- Monsieur Oussama AIAD, 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 Nicolas CAUCHE et Madame Gülhan DENIZER
- sur la propriété sise : Avenue des Etriers 5
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénovation et 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 que 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs : Monsieur Nicolas CAUCHE et Madame Gülhan DENIZER
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Christophe LEEMANS, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur Lutz VON PETER

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande se rapporte à la transformation d'une habitation unifamiliale 4 façades ;
- que la parcelle 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 fait application de la prescription particulière suivante :
 - PRAS, ZHPR.1.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- que les travaux portent sur :
 - la transformation de la forme de la toiture avec la rehausse de la hauteur de faîte ;
 - l'augmentation volumétrique en façade avant/arrière (annexes) et l'ajout d'une chambre supplémentaire ;
 - la modification du parement des façades et de la menuiserie ;

Vu les permis d'urbanisme n°234 et 131 (DB234/1960 et DB131/1973) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date des 21/05/1960 et 30/08/1973 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que l'intervention concerne une maison isolée de type 4 façades ;
- que le projet a trait à l'amélioration des interconnexions et la circulation entre le niveau inférieur et le niveau supérieur du bâtiment ;
- que pour ce faire, le projet tend vers une modification de la toiture existante à 3 et/ou 4 pans vers une toiture à 2 pans formant des pignons en saillants entre lesquels viennent s'appuyer les versants de la toiture principale ;
- que le faîte du volume principal est rehaussé de 7,41m à 8,79m avec une pente de toitures d'environ 32° ;
- que le niveau de la corniche qui est également surélevé de +/- 3m par rapport à la situation actuelle ;
- que le volume contigu à l'avant est prolongé vers la rue et rehaussé comprenant un toit en appentis en face du volume principal formant un ensemble avec la toiture principale une toiture dite papillon ;
- qu'en dessous, une nouvelle chambre sera aménagée comprenant une superficie de 10,20m² et un apport lumineux de 2,95m² ;
- que la tourelle abritant la cage d'escalier intérieure située en façade avant a également été transformée pour se prolonger dans la continuité du volume contigu (garage/chambre 4) en conservant un décrochement ;
- que ces transformations sont visibles depuis l'espace public ;
- que le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, constitué de villas isolées de faible gabarit en R+T ;
- que celles-ci comportent une architecture des années soixante d'un style éclectique qui s'apparentent entre elles par le même gabarit, la teinte et les matériaux utilisés ;
- que l'intervention propose un langage architectural et une typologie complètement différents de la situation existante ;
- que cette proposition ne favorise pas une bonne intégration du volume dans son environnement et engendre une dépréciation esthétique de l'ensemble ;
- que le projet peut conserver son programme souhaité tout en maintenant les caractéristiques architecturales du bâtiment, et l'homogénéité qui en découle avec les maisons avoisinantes ;
- qu'il convient de revoir les gabarits à la baisse, notamment le niveau de la corniche, l'expression architecturale du volume contigu situé à l'avant côté gauche, et privilégier une intervention en façade arrière avec un rafraîchissement des façades visibles depuis l'espace public ;

Considérant :

- que l'annexe en façade arrière est également prolongée d'environ 1,45 m vers le jardin afin d'abriter une salle à manger de 15,60m² de superficie plancher ;
- que les baies existantes en façade arrière sont unifiées pour ne former qu'une seule grande baie ;

- qu'au niveau du salon, la fenêtre latérale est obstruée ;
- que la cuisine est réaménagée de sorte à faire partie des espaces de vie (salle à manger et le séjour), ce qui procure plus de confort et une circulation plus fluide entre des différents espaces ;
- que les châssis seront renouvelés en aluminium de teinte gris moyen ;
- que le projet prévoit l'isolation complète de la maison par l'application d'un crépis sur isolant de teinte blanche, et la mise en place d'une pompe à chaleur intégrée dans la toiture ;
- que celle-ci sera implantée à une distance de 8,50m par rapport au voisin comme indiqué dans la note explicative ;
- que le projet opte pour une gestion des eaux de pluie détaillée dans la note explicative jointe à la présente demande ;
- qu'au vu de ce qui précède, le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement :

Considérant :

- que le projet prévoit de grandes zones de terrasses et une allée pleine menant au garage de nature à augmenter l'imperméabilisation de la parcelle ;
- qu'il serait judicieux de prévoir un revêtement perméable ;
- que les modifications de volume et de la toiture offrent l'occasion d'y intégrer des nichoirs pour l'avifaune (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf) ;

Considérant :

- qu'au vu de ce qui précède, il convient de :
 - revoir l'expression architecturale des interventions visibles depuis l'espace public tout en restant résolument contemporain, pour autant que la tonalité et la perception depuis la rue restent maintenues ;
 - baisser le niveau de la corniche afin de retrouver une certaine uniformité avec les maisons mitoyennes ;
 - revoir et/ou supprimer l'extension située en façade avant ;
 - prévoir des plaquettes de parement en briques de teinte similaire à celle d'origine ;
 - prévoir un revêtement perméable pour les zones de terrasses, l'allée de garage et les cheminements ;
 - prévoir un aménagement acoustique pour la pompe à chaleur ;
 - intégrer des nichoirs dans les nouveaux volumes.

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

Vu la réclamation portant sur :

- l'impact du projet sur le maintien du caractère existant du quartier de par le style, les matériaux et le gabarit proposé ;

AVIS DÉFAVORABLE pour le projet tel que présenté, à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La Commission,

Les membres,



Bernard
Dubois
(Signature)

Digitally signed by
Bernard Dubois
(Signature)
Date: 2023.01.30 18:09:48
+01'00'

Le Président,

