

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 01 juin 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 et Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - URBAN BRUSSELS - Direction du Patrimoine Culturel : 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 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 qu'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
 - Madame Gülhan DENIZER
 - Monsieur Pascal HANIQUE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Christophe LEEMANS
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur Alexis DOCLLOT
 - Maître Laurent DELMOTTE, Avocat

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande porte sur la transformation d'une habitation unifamiliale 4 façades ;
- que la parcelle se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle (ZHPR) 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 ;
 - les travaux d'isolation des façades et le renouvellement 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 se rapporte à une maison isolée de type 4 façades située dans un quartier résidentiel constitué essentiellement de villas isolées de faible gabarit en R+T avec une architecture des années soixante d'un style éclectique qui s'apparentent entre elles par le gabarit, la teinte et les matériaux utilisés ;
- que le projet vise l'amélioration des interconnexions et la circulation entre les différents niveaux du bâtiment ;
- que pour ce faire, le projet opte pour la transformation de la toiture existante à 3 et/ou 4 pans vers une toiture à 2 pans ;
- que la faîte du corps de logis est rehaussé d'1m47 en passant du niveau 7m41 au niveau 8m88 avec une pente de toiture d'environ 30° et un niveau de corniche fixé à 6m40 ;
- que le niveau de la corniche du volume principal proposé est plus haut que les voisins mitoyens n° 3 et 7 ;
- que celui-ci s'apparente sur la maison en face qui compte un niveau de corniche semblable et plus haut que celui des maisons mitoyennes ;
- qu'il est tout à fait possible de retravailler la toiture du corps de logis de manière à réduire son impact sur les bâtiments voisins, tout en maintenant une hauteur sous plafond confortable des locaux ;
- que le volume contigu dans la partie avant à gauche est proposé dans un style similaire du bâtiment principal et de celui des maisons avoisinantes ;
- que ce volume est conçu pour accueillir une nouvelle chambre comprenant une superficie de 10,20m² et un apport lumineux de 2m²10 ;
- 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 en conservant un décrochement ;
- 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 15m²60de 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 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 des travaux d'isolation seront opérés en façades et la mise en place d'une pompe à chaleur intégrée dans la toiture afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
- que les façades seront couvertes par des briquettes de parement en terre cuite de teinte blanche et un soubassement en pierre bleue ;
- qu'en zone de recul, les chemins d'accès vers les portes d'entrée et du garage seront réalisés en brique sur chant à joints ouverts larges sur lit de gravier drainant ;
- que la terrasse en façade arrière sera réalisée en briques sur chant à joints ouverts minces sur sable stabilisé ;

- que des nichoirs seront intégrés dans les nouveaux volumes de l'habitation ;
- qu'au vu de ce qui précède, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

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

Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 26/01/2023 pour le projet tel qu'il a été présenté ;

Vu la décision du demandeur d'introduire un projet modifié en date du 07/02/2023, et ce conformément à l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 23/05/2023 ;

Vu la réclamation portant sur :

- la hauteur du volume prévu en façade avant ;
- la hauteur importante du faîte du volume principal ;
- le positionnement de la pompe à chaleur ;
- la perte d'ensoleillement pour la maison mitoyenne gauche ;

Considérant :

- que le volume ajouté en façade avant sera implanté en façade nord-ouest – nord-est, et donc l'impact par rapport à l'ensoleillement est minime ;
- que néanmoins, la toiture du volume principal peut être retravaillée afin d'atténuer son impact sur les maisons avoisinantes ;
- que la pompe à chaleur sera contenue dans un coffrage et implantée à une distance suffisamment grande (8m50) par rapport au(x) voisin(s) ;

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

- retravailler la toiture de manière à réduire son impact sur les bâtiments mitoyens.
- déconnecter le trop-plein du réseau public.

Les membres,



La Commission,

Le Président,

