

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 14 septembre 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 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 Mathieu URBANUS et Madame Sarah WHALE
- sur la propriété sise : Avenue Jacques de Meurers 130
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer la 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 6 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- le demandeur : Monsieur Mathieu URBANUS
- d'office, les personnes ou organismes suivants : Madame Céline DE WULF, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : Madame Dominique PILAR DELVAULX

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet a été soumis à une première enquête publique du 31/10/2022 au 14/11/2022 ;
- que l'avis de la Commission de Concertation du 24/11/2022 était :
 - défavorable en ce qui concerne les deux lucarnes traversantes dans la toiture ;
 - favorable en ce qui concerne l'isolation du bâtiment par l'extérieur à condition de :
 - prévoir une finition en plaquette de parement en briques également en façade latérale ;
 - reproduire l'encadrement de la grande baie du 1^{er} étage en plaques de cimentage beige ;
- que le demandeur a décidé de faire application de l'article 126/1 du CoBAT et d'introduire des plans modifiés d'initiative ;
- que ces plans modifiés ont été soumis à nouveau à des mesures particulières de publicité ;

Considérant :

- que le projet porte sur l'aménagement et la transformation des combles d'une maison unifamiliale ;
- que le bien 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 le projet porte sur :
 - l'aménagement des combles en suite parentale avec salle de douche en créant une lucarne dans le versant arrière et en redressant le pan latéral de toiture afin de créer un pignon en façade latérale ;
 - le prolongement de l'escalier existant pour permettre l'accès aux combles ;
 - l'isolation des façades et de la toiture ;
- qu'il est fait application de la prescription particulière 1.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que la demande déroge à l'article 6, chapitre II du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la lucarne qui dépasse de plus de 2 m le profil de la toiture ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - la dérogation est importante étant donné que la hauteur de la lucarne atteint 3 m à son extrémité ;
 - la taille de la lucarne implique une perte d'intimité vis-à-vis des parcelles de l'avenue Van Crombrughe situées proche de l'angle ;
 - le fait que la lucarne ne s'implante pas en retrait par rapport au plan de la façade arrière augmente son impact ;
- que le projet est situé sur un angle entre les avenues Jacques de Meurers et Van Crombrughe qui rassemble un ensemble de 10 maisons (2 avenue de Meurers et deux blocs de respectivement 5 et 3 maisons avenue Van Crombrughe) construites dans les années 50' ;
- que cet ensemble de 10 maisons présente les mêmes caractéristiques c'est-à-dire : les mêmes types de briques, saillie de corniche, garde-corps pour la baie du 1er étage, encadrement de la grande baie par des plaques de cimentage au 1er étage, le soubassement en pierre naturelle de teinte beige (etc.,....) ;
- que, de plus, l'habitation trois façades fait partie d'un ensemble de deux maisons jumelles ;
- que le projet vise à redresser le pignon latéral afin de permettre la prolongation de la cage d'escalier existante pour accéder aux combles ;
- que l'intervention rompt l'équilibre existant entre les deux habitations jumelles et rompt l'harmonie de l'ensemble des maisons présentant les mêmes caractéristiques ;
- que, de plus, le redressement du pignon entraînera une perte de luminosité des parcelles proches du coin car les jardins/cours sont très petits (n°158, 160 et 162 Van Crombrughe) ;
- qu'un bardage en bois est proposé pour le bardage de la lucarne en référence à l'annexe arrière ;
- que le projet prévoit également l'isolation par l'extérieur des façades ;
- qu'une finition en plaquettes de briques est prévue afin d'assurer la continuité avec la maison mitoyenne jumelle ;
- qu'il ressort de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux au niveau des interventions en toiture ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2023 au 04/09/2023 ;

Vu les 6 réclamations introduites durant l'enquête publique et concernant :

- le fait de relever le pignon latéral qui aura un impact négatif :
 - sur l'harmonie de l'ensemble de l'îlot ;
 - sur l'ensoleillement des biens et jardins situés proche de l'intervention ;
 - en créant un vis-à-vis sur les maisons situées au n° 158,160 et 162 ;
 - en réduisant l'ensoleillement des maisons situées au n° 158, 160, 164 et 166 ;
- la taille de la lucarne arrière qui offrira une vue plongeante vers les arrières des maisons de l'avenue Van Crombrughe ;
- le choix de couvrir la lucarne d'un bardage en bois au vu de l'état de vétusté de bardage en bois de l'extension située au rez-de-chaussée ;
- la grande fenêtre prévue sur le pignon qui a une vue directe sur le bien adjacent et est très visible de la rue;
- les maisons du voisinage sont très proches de la maison concernée (car elles ont de très petits jardins/courettes sur l'arrière) ce qui rend le projet encore plus impactant pour les habitants ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme en ce qui concerne la lucarne arrière et le redressement du pignon ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme en ce qui concerne l'isolation des façades et de la toiture ;

La dérogation à l'article 6, chapitre II du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

Hennion N.