

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 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
 - 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 Maïté VAN LIERDE, 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 Charles de DECKER et Madame Sabine BRUGGEMAN
- sur la propriété sise : Avenue Paule 7
- qui vise à exécuter les travaux suivants : isoler 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 qu'aucune réclamation ni observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs : Monsieur Charles de DECKER et Madame Sabine BRUGGEMAN
- d'office, les personnes ou organismes suivants : Monsieur Jean-Michel LECLERCQ, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à isoler 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 la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu, notamment, des articles 207 et 333 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - la maison unifamiliale a été construite en 1909 et est inscrite à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu les permis d'urbanisme n°635, 361 et 220 (DB635/1909, DB361/1929 et DB220/2014) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins dans l'ordre, en date du 29/12/1909, 24/12/1929 et 17/07/2014, qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur l'isolation par l'extérieur des façades de la maison unifamiliale ;
- qu'il s'agit d'une maison trois façades, qui forme un ensemble architectural avec sa voisine mitoyenne, le N°5 ;
- qu'elles sont de style éclectique avec des éléments pittoresques ;
- qu'une demande de permis d'urbanisme similaire a été introduite en parallèle pour la maison mitoyenne voisine ;
- que les deux demandes de permis d'urbanisme sont instruites en même temps ;
- que les matériaux en situation existante sont :
 - de la brique peinte de ton clair pour la façade avant ;
 - une corniche en bois peinte en vert clair en façade avant ;
 - un soubassement en moellons en façade avant et un soubassement en pierre peinte de ton clair en façade latérale ;
 - des seuils de fenêtre en pierre bleue ;
 - des tuiles rouges en toiture ;
- que les matériaux en situation projetée sont :
 - un enduit de ton clair crème sur isolant pour toutes les façades ;
 - des faux colombages peints en vert clair en façade avant et latérale ;
 - un soubassement en pierre bleue lisse en façade avant et latérale ;
 - des seuils de fenêtre en pierre bleue ;
 - des tuiles rouges pour la toiture principale ;
- que l'avenue Paule est pourvue d'un alignement de 4m ;
- que la maison présente une zone de recul importante et qu'elle est située à une distance de +/- 18 m de l'espace public ;
- que l'isolation de la façade avant n'empiète donc pas sur la zone non-aedificandi de 4m ;
- que l'isolation des 2 bâtiments 3 façades est dès lors envisageable à condition de préserver les qualités architecturales des bâtiments existants ;
- que des voûtes en briques peintes en vert clair sont présentes autour des baies en façade avant en situation existante ;
- que différents jeux de reliefs réalisés en brique et peints en vert clair sont présents en façade avant en situation existante ;
- que ces éléments en relief en façade avant ne sont pas maintenus en situation projetée (cf. coupe AA) ;

- que toutefois, ils font partie de la qualité architecturale de la maison et qu'il y a lieu de les créer à l'identique lors de l'isolation de la façade avant ;
- que toutefois, il y a lieu de maintenir le relief cintré au-dessus de la fenêtre du rez-de-chaussée en façade avant pour prévenir les coulées d'eau sur cette fenêtre ;
- que des volets sont présents de part et d'autre de la fenêtre du rez-de-chaussée en façade avant ;
- que ceux-ci sont maintenus à l'identique en situation projetée ;
- que le projet prévoit le maintien à l'identique de la petite toiture au-dessus de la porte d'entrée ;
- que des faux colombages de couleur vert clair sont prévus en façade avant et latérale ;
- qu'il y a lieu de veiller à plus harmoniser les éléments décoratifs en façade entre les deux maisons ;
- que la maison du N°7 présente des nombreux éléments peints de par la présence des faux colombages, contrairement à la maison du N°5 qui présente relativement peu d'éléments peints ;
- qu'il est donc souhaité de diminuer les éléments peints de la maison N°7 et d'augmenter ceux de la maison N°5 pour harmoniser les maisons entre-elles ;
- que les châssis en PVC ne sont pas autorisés en façade avant ni en façade latérale ;
- qu'il y a lieu d'indiquer sur les plans que : « les châssis en PVC seront remplacés par des châssis en bois respectant le ceintage des baies et la division des châssis d'origine (en s'inspirant de la situation de droit de la maison N°5) lors du prochain remplacement ;
- que la lucarne en façade avant n'est pas modifiée ;
- que le projet améliore les performances énergétiques et le confort du bien ;
- que moyennant le respect des conditions ci-dessous, il ne rompt pas l'homogénéité de l'ensemble architectural dans lequel s'inscrit le bien ;
- que le plan d'implantation renseigne un chemin impraticable vers le garage car ce chemin est très étroit ;
- qu'en séance, le demandeur a précisé qu'il avait été réaménagé en surface perméable de type gravier permettant une utilisation adéquate de l'accès vers le garage ;

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

- veiller à plus harmoniser les éléments décoratifs en façade entre les deux maisons ;
- reproduire le relief cintré au-dessus de la fenêtre du rez-de-chaussée en façade avant lors de son isolation ;

La Commission,

Les membres,

Le Président,