

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 juin 2024 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 Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : /
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Larisa DIACONU, 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 Thierry VAN BECKHOVEN et Madame Alexandrine GOESSENS
- sur la propriété sise : Avenue du Chant d'Oiseau 109
- qui vise à exécuter les travaux suivants : isoler et étendre 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 Thierry VAN BECKHOVEN et Madame Alexandrine GOESSENS
 - Monsieur Pascal HANIQUE, Conseil
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Pauline JACQUES, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Loretta LUDOVICA
 - Madame Daniele DETEMMERMAN

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet a été soumis à un première enquête publique du 27/11/2023 au 11/12/2023 ;
- que l'avis de la Commission de Concertation du 21/12/2023 était :
 - favorable moyennant le respect des conditions ci-dessous :
 - proposer une bande de pleine-terre de 50 cm le long de la limite mitoyenne en zone latérale ;
 - enlever l'oriel et proposer uniquement de la brique pour le rez-de-chaussée en façade avant ;
 - prévoir une finition qualitative le long du mitoyen projeté pour le bien située Avenue du Chant d'Oiseau 111 en accord avec le propriétaire voisin ;
 - rétablir la citerne sur les plans projetés ;
 - intégrer des nichoirs dans le volume du 1er étage arrière ;
- que le demandeur a décidé de faire application de l'article 126/1 du Co.B.A.T. et d'introduire des plans modifiés d'initiative ;
- que ces plans modifiés ont à nouveau été soumis à des mesures particulières de publicité ;

Considérant :

- que la demande vise l'extension en façade arrière et l'isolation d'une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
 - P.R.A.S., article B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 et à l'article 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
 - le bâtiment a été construit avant 1932 et il est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu les permis d'urbanisme n°184 et n°234 (DB184/2014 et DB234/2017) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates de 05/06/2014 et 31/08/2017 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'extension arrière au premier étage sur l'annexe existante de l'habitation ;
 - l'isolation extérieure des 3 façades du bâtiment principal et la pose d'un parement en crépi de ton clair sur la partie supérieure de la façade avant et latérale ;
 - l'agrandissement d'une fenêtre en façade avant ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type trois façades ;
- que la maison fait partie de deux maisons jumelles ;
- que le projet vise l'isolation des façades du bâtiment et la pose d'un parement en briques de teinte rouge au rez-de-chaussée et en crépi au premier étage ;
- que le projet reflète l'esthétique de la maison jumelle créant ainsi un ensemble cohérent ;
- que ces matériaux et teintes s'intègrent harmonieusement dans l'environnement bâti de la voirie ;
- que les châssis en bois existants de teinte gris-bleu seront remplacés par des châssis en aluminium de même teinte ;
- que l'ouverture de la fenêtre du premier étage en façade avant sera agrandie ;
- que celle-ci reprend la forme et les proportions de la fenêtre du rez-de-chaussée ;
- qu'elle s'intègre harmonieusement sur la façade ;
- que ces modifications ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
- que le projet améliore l'habitabilité et l'esthétique de la maison ;

- que la situation de droit renseigne la transformation du garage en intérieur d'îlot en abri de jardin et l'aménagement de la zone latérale en zone plantée ;
- que cependant, ces travaux n'ont jamais été réalisés ;
- que l'annexe de l'ancien garage n'a pas été démolie ni reconstruite plus étroite afin d'aménager un abri de jardin, conformément au permis d'urbanisme DB 184/2014 ;
- que son usage a été conservé ;
- que si le volume du garage historique n'a pas été démoli au profit d'un abri de jardin tel que prévu par le permis d'urbanisme DB184/2014, l'allée carrossable a été supprimée depuis 2013 au profit d'une allée étroite délimitée par des haies de part et d'autre de l'alignement ;
- que l'actuelle allée doit être maintenue en état ;
- qu'une extension est prévue en façade arrière, au niveau du premier étage ;
- que celle-ci s'intègre harmonieusement dans le paysage architectural de l'intérieur d'îlot ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- que les plans indiquent une citerne et, vraisemblablement, une zone d'infiltration dans le jardinet avant ;
- qu'il convient de le préciser et d'indiquer la déconnexion au réseau d'égouttage ;
- que les éléments suivants ont été modifiés en réponse aux conditions de la Commission de Concertation du 21/12/2023 :
 - l'oriel en façade avant a été supprimé ;
 - il a été proposé de la brique en façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;
 - la finition prévue le long du mur mitoyen pour l'annexe projetée sera réalisée en ciment ; que celle-ci est qualitative ; que la teinte du ciment sera choisie par les voisins ;
 - le garage en intérieur d'îlot a été conservé ;
 - la citerne d'eau de pluie a été rétablie ;
 - des nichoirs ont été intégrés dans le volume du premier étage en façade arrière ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024 ;

Vu la réclamation portant sur :

- l'impact de la dimension de la fenêtre projetée en façade latérale en termes de vues directes vers la propriété voisine ;

Considérant :

- que les dimensions de la fenêtre projetée en façade latérale seront réduites ;
- que les vues plongeantes vers la propriété voisine seront réduites ;

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

- réduire la dimension de la fenêtre projetée en façade latérale afin de diminuer les vues sur la parcelle voisine ;
- maintenir l'allée existante bordée de haie à l'alignement et corriger les plans de la situation existante et projetée en conséquence ;
- étudier la déconnexion du trop-plein de la citerne du réseau d'égouttage et son infiltration sur la parcelle ;

La Commission,

Les membres,



Le Président,

