

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 06 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 : Madame Coralie SMETS
- 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 : Madame Sophie ALTAN et Monsieur Laurent SARAZIN
- sur la propriété sise : Avenue de l'Escrime 13
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer 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 qu'1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
  - Madame Sophie ALTAN
  - Monsieur Laurent SARAZIN
  - Madame Aurélie TRIGAUX, avocate
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Philippe TRICE, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Monsieur GILLES
  - Madame GILLES-CALIER

**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 27/11/2023 au 11/12/2023 ;
- que l'avis de la Commission de Concertation du 21/12/2023 était :
  - défavorable sur la transformation et l'extension du bâtiment ;
- 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 et la transformation d'une maison unifamiliale 3 façades ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - le bâtiment a été construit en 1917 et il est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - le bien présente des intérêts artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques ;
  - il s'agit d'une maison 3 façades de style éclectique d'inspiration pittoresque ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
  - P.R.A.S., article B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- que l'avenue de l'Escrime est pourvue d'un alignement de 4 m ;
- que les travaux portent sur :
  - l'extension en façade avant au niveau du premier étage, au-dessus de l'annexe existante ;
  - l'extension en façade arrière, au niveau du premier étage et la transformation de l'annexe arrière existante ;
  - l'extension en toiture par la construction de deux nouvelles lucarnes, en façade latérale et en façade arrière ;
  - la modification de la toiture par la prolongation latérale de la toiture à deux versants due à la création du mur pignon latéral ;
  - la rénovation de l'emplacement de parking couvert ;
  - la construction d'une piscine enterrée ;
  - l'extension en zone latérale de la terrasse existante ;
  - le réaménagement des espaces intérieurs ;
  - l'abattage d'un arbre ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 4, article 12 : aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la dérogation concerne la construction d'une piscine enterrée et l'extension de la terrasse arrière en zone latérale ;
  - la piscine est attenante à la construction existante ;
  - celle-ci s'ouvre sur la zone latérale par la création d'un patio en gradins qui relie la piscine au niveau du jardin ;
  - cela permettra d'apporter de la lumière naturelle au niveau du sous-sol ;
  - le jardin est préservé au-dessus de la piscine ;
  - l'aménagement d'une piscine en zone latérale permettra de conserver le caractère arboré de la zone des cours et jardin ;

- la surface végétale de la parcelle est importante et le projet ne porte pas atteinte aux qualités végétales de la parcelle ;
- au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la superficie de la chambre 1 est de 20 m<sup>2</sup> ; que la surface nette éclairante est de 1,34 m<sup>2</sup> ;
  - la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 4 m<sup>2</sup> ; que le déficit est donc de 2,66 m<sup>2</sup> ;
  - en situation de droit, la chambre 1 présente une surface de 30 m<sup>2</sup> avec une surface nette éclairante de 2,3 m<sup>2</sup> ; que la surface nette éclairante de la chambre était déjà insuffisante ;
  - en situation projetée, le projet vise à diviser l'espace en une chambre plus petite de 20 m<sup>2</sup> et un espace de dressing de 10 m<sup>2</sup> ;
  - il s'agit d'une fenêtre existante de droit et que les ouvertures des façades ne seront pas modifiées ;
  - la fenêtre est existante et participe à la composition d'ensemble de la façade et qu'il n'y a pas lieu de la modifier ;
  - la dérogation est induite par des modifications d'aménagement intérieur ;
  - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale 3 façades ;
- que la maison fait partie d'un ensemble de deux maisons jumelles de style éclectique présentant les mêmes caractéristiques architecturales ;
- que les deux maisons sont inscrites à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- qu'une extension au niveau du premier étage est prévue en façade avant, sur l'annexe existante ;
- que celle-ci permet d'aménager une salle de bain supplémentaire au premier étage ;
- qu'elle sera revêtue en briques de teinte rouges, identiques à l'existant ;
- que le liseré et le soubassement est prévu en briques de teinte beige ;
- que cela permettra de conserver l'homogénéité de la façade ;
- que les châssis des fenêtres de l'extension s'alignent avec les châssis existants ;
- que l'extension s'intègre harmonieusement sur la façade ;
- qu'elle ne dénature pas l'ensemble architectural de deux maisons jumelles ;
- que la volumétrie de la toiture sera modifiée ;
- qu'une extension à toit plat a été ajoutée en façade latérale en 1990 au niveau du premier étage ;
- que la toiture plate de l'annexe existante en façade latérale au niveau du deuxième étage sera recouverte par le prolongement de la toiture à deux versants jusqu'au pignon ;
- que ces travaux permettront de retrouver le mimétisme et l'harmonie de la toiture des deux maisons jumelles ;
- qu'un bow-window sera créé au niveau du mur pignon ;
- que cette façade est visible depuis l'espace public ;
- que la surface vitrée du projet en façade latérale est importante ;
- que les proportions de plein et de vide du projet ne s'intègrent pas harmonieusement sur la façade latérale ;
- que les caractéristiques architecturales du bâtiment ne sont pas respectées ;
- qu'il y a dès lors lieu de réduire la surface vitrée du bow-window en façade latérale ;
- que le projet vise également l'aménagement d'une lucarne en façade latérale ;
- que le volume de la lucarne est important et porte atteinte à l'esthétique de la façade ; que celui-ci est fortement visible en façade avant ; que ces façades sont visibles depuis l'espace public ;
- que la division des châssis et leur modénature ne s'intègre pas avec l'existant ;
- qu'il y a dès lors lieu de réduire la lucarne en façade latérale en alignant les châssis avec les châssis des étages inférieurs ;
- que les châssis projetés seront en aluminium de teinte gris anthracite ;
- que les châssis existants des deux maisons mitoyennes sont en bois de teinte blanche ;
- que la nouvelle teinte des châssis ne s'intègre pas harmonieusement sur la façade et dans l'ensemble des deux maisons jumelles ;
- qu'il y a lieu de proposer des châssis en façade avant et latérale en respectant le style architectural du bâtiment ;

- que le projet vise également l'extension de la maison en façade arrière au niveau du premier étage et la transformation de l'extension existante au rez-de-chaussée ; qu'une lucarne est également prévue en façade arrière ;
- que les fenêtres existantes de l'annexe au rez-de-chaussée seront remplacées par des nouveaux châssis coulissants vitrés ;
- que le volume du premier étage est décalé par rapport au volume du rez-de-chaussée et ne s'intègre pas harmonieusement avec l'existant ;
- qu'il est prévu une toiture verte sur la toiture plate de l'extension ;
- qu'afin de diminuer son impact volumétrique, il y a lieu de réduire le gabarit de l'extension au premier étage en alignant le volume du premier étage avec celui du rez-de-chaussée ;
- que le projet prévoit un enduit de teinte beige clair pour le volume projeté en façade arrière ;
- que ce matériau ne s'intègre pas harmonieusement sur la façade latérale ;
- qu'il y a dès lors lieu de proposer un cimentage pour l'extension au premier étage en façade latérale ;
- que le projet prévoit également la fermeture du car-port existant afin de réaliser un garage fermé muni d'un grand châssis latéral ;
- que son volume ne sera pas modifié ;
- qu'il sera fermé par une double porte d'entrée et d'une grande baie vitrée latérale du côté du jardin latéral ;
- que la porte sera habillée de latte de bois ajourées et que les châssis de la baie latérale seront en aluminium de couleur gris anthracite ;
- qu'il s'agit d'un volume isolé ;
- que la fermeture du garage n'a pas d'impact sur le voisinage ;
- que le projet vise également l'abattage d'un arbre situé en zone de recul ;
- qu'il s'agit d'un cèdre du Liban de  $\pm 10$  m et mesurant 2,08 m de circonférence à 1,50 m du sol ;
- que l'abattage de l'arbre en zone de recul est demandé pour des raisons d'état sanitaire ;
- que l'abattage n'est pas nécessaire à la réalisation du projet d'extension ;
- que vu son état et sa localisation, il constitue un risque pour la sécurité des biens et des personnes ;
- qu'au vu de ce qui précède, l'abattage d'arbre est acceptable ;
- que les éléments suivants ont été modifiés en réponse aux conditions de la Commission de Concertation du 21/12/2023 :
  - l'extension en façade avant au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage a été supprimée ;
  - la terrasse au-dessus de la piscine a été supprimée ;
  - la largeur de l'extension en façade arrière au niveau du premier étage a été réduite par rapport à la limite mitoyenne ;
  - le mur latéral de l'extension a été recouvert par un mur végétal ;
  - l'isolation de la façade latérale a été supprimée ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/05/2024 au 28/05/2023 ;

Vu les réclamations portant sur :

- l'impact de l'extension au premier étage en façade arrière sur l'ensemble architectural de deux maisons jumelles ;
- l'impact de l'extension en toiture en façade avant et arrière sur l'ensemble architectural de deux maisons ;
- le non-respect de la symétrie de deux maisons jumelles en termes de proportions et de style architectural ;
- la non intégration de la teinte des châssis proposée sur les façades ;
- l'impact de la construction de la piscine enterrée sur la stabilité de deux maisons jumelles ;

Considérant :

- que le volume au premier étage en façade arrière sera aligné avec le volume du rez-de-chaussée ; que cela permettra une meilleure intégration du volume sur la façade ;
- que ce volume permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire ; que cette extension est nécessaire afin de répondre aux besoins actuels des habitants ;
- qu'en situation existante, la maison présente déjà une discordance en façade arrière avec la maison jumelle ;

- qu'il est prévu un retrait de 5,10 m par rapport à la limite mitoyenne ; qu'aucune baie n'est prévue sur la façade latérale droite de l'extension afin d'éviter les vues directes vers les voisins ; qu'un écran végétal est prévu sur la façade latérale droite de l'extension ;
- que le style architectural du bâtiment sera respectée ;
- que la teinte des châssis sera modifiée ; que cela permettra une meilleure intégration du projet dans l'existant ;
- qu'avant le début du chantier l'architecte est chargé de réaliser un état des lieux ;

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

- **réduire le volume arrière du 1<sup>er</sup> étage et l'aligner au volume situé au rez-de-chaussée ;**
- **proposer une cimentage pour la façade latérale à hauteur de l'extension arrière du première étage ;**
- **proposer un pignon en façade latérale respectueux de l'architecture existante et en réduire la surface vitrée ;**
- **réduire le volume de la lucarne en façade avant en alignant les châssis avec les châssis des étages inférieurs et reprenant la même modénature ;**
- **prévoir des châssis en façade avant et latérale en s'inspirant du style architectural du bien de teinte blanche ;**

La Commission,

Les membres,



Le Président,

