

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 octobre 2022 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 Marie-Zoé VAN HAEPEREN
    - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : 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 Antonio LODDO
- sur la propriété sise : Avenue de l'Aéroplane 10
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser et isoler les façades d'une habitation unifamiliale 3 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'aucune réclamation ni observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Antoine COLBACK, 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 régulariser et à isoler les façades de l'habitation unifamiliale 3 façades ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que la régularisation porte sur :
  - la hauteur du faîte, similaire au voisin mitoyen droit ;
  - la prolongement de la cage d'escalier vers les combles ;
  - la pose de 2 velux dans la toiture ;
  - l'agrandissement de la terrasse en façades arrière et latérale ;
  - la création de la baie au 1<sup>er</sup> étage en façade latérale donnant accès à la terrasse ;
  - le changement des châssis en châssis PVC blanc et PVC gris pour la porte de garage et la porte d'entrée ;
  - la modification de la modénature des châssis ;
  - l'abri de jardin dans le jardin en zone latérale gauche ;
- que le projet porte sur :
  - la pose d'un enduit de ton gris très clair sur isolant sur les 3 façades ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre I, chapitre 2, article 3: implantation d'une construction mitoyenne (alignement façade avant) ;
- que la dérogation est acceptable :
  - l'isolation extérieure dépasse la façade mitoyenne de 15,5cm ;
  - la profondeur de la zone de recul présente actuellement 5m ;
  - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
  - par ailleurs, le crépis en façades avant et latérale devra être remplacé par des briquettes afin de maintenir un ensemble homogène avec les habitations de l'avenue ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - la zone de recul, sur toute la largeur de la façade avant, est imperméabilisée ;
  - cette zone ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;
  - il y a lieu de prévoir un aménagement verdurisé entre la porte de garage et la porte d'entrée ;
- que la modification de la hauteur de l'habitation par rapport au permis d'origine permet de s'aligner avec le voisin mitoyen droit ;
- que l'étage sous comble est maintenu en grenier ;
- que la terrasse en façade arrière est aménagée au niveau du sol ;
- que la terrasse en façade latérale est construite sur pilotis ;
- que cette extension de terrasse améliore l'utilisation du jardin par rapport au niveau des espaces de vies, de manière qualitative, vu le dénivelé existant du terrain ;
- que lors du prochain remplacement des châssis en PVC en façade avant, ceux-ci doivent être prévus en bois ou en aluminium, le PVC n'étant pas un matériau durable ;
- que l'abri de jardin est situé en zone de cours et jardin, à côté du mur mitoyen de l'habitation n°6 ;
- que celui-ci n'est pas visible depuis l'espace public ;
- que le demandeur est propriétaire de 2 parcelles cadastrales ;
- que la terrasse sur pilotis et l'abri de jardin sont implantés sur la parcelle non construite ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que les travaux améliorent les performances énergétiques du bien ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement :

Considérant que l'extension de la terrasse en façade latérale artificialise un peu plus la parcelle ;

- que la modification du relief du terrain doit être l'occasion d'étudier l'amélioration de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- que celle-ci dispose d'un sol sablonneux et que la nappe phréatique est à plus de 20m en profondeur ;
- que la superficie du jardin permet l'infiltration *in situ* et d'envisager la déconnexion des eaux pluviales du réseau d'égouttage ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

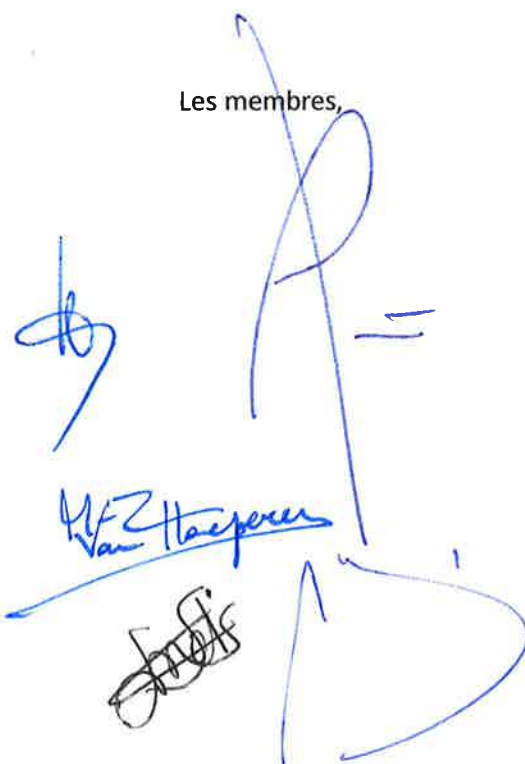
- placer des briquettes sur isolant pour la façade avant et latérale ;
- prévoir un aménagement verdurisé entre la porte de garage et la porte d'entrée ;
- proposer un dispositif améliorant la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (récupération et réutilisation, temporisation, infiltration, évapotranspiration) ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Handwritten signatures of the commission members. One signature is clearly legible as 'Van Haepelen'.

Le Président,



Handwritten signature of the president.