

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 24 novembre 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 :
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - 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
- 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 Kianouch BAYAT SARMADI et Madame Sahar FAZLOLLAHI
- sur la propriété sise : Route Gouvernementale 7
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer l'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 que 6 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs : Monsieur Kianouch BAYAT SARMADI et Madame Sahar FAZLOLLAHI
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Frédéric BOUCHAT, architecte
 - Madame Alisone CHANET
 - Madame Aurélie TRIGAUX, avocate
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur Sacha GRUBER, avocat
 - Monsieur Thierry DURBECQ
 - Monsieur Guy DANAU

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à étendre et à transformer l'habitation unifamiliale 3 façades ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan régional d'Affectation (PRAS) du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le projet porte sur :
 - la pose d'un enduit de ton blanc sur isolant sur les 3 façades et les joues des lucarnes ;
 - la pose d'un sous-bassement en pierre bleue sur isolant à la place des moellons ;
 - l'extension au rez-de-chaussée niveau jardin en façade arrière ;
 - l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage niveau jardin en façade arrière ;
 - l'installation d'une toile tendue au-dessus de la terrasse ;
 - la rehausse du mur mitoyen droit ;
 - l'aménagement d'un local barbecue et d'un rangement poubelle contre la façade latérale gauche ;
 - l'agrandissement des baies au 1^{er} étage en façade arrière par une grande baie vitrée donnant accès à la terrasse ;
 - le réaménagement intérieur ;
 - le réaménagement de l'allée piétonne en zone latérale ;
- 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 16cm ;
 - la profondeur de la zone de recul présente actuellement 5m30 ;
 - cela n'empiète pas sur la voirie publique ;
 - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme :
 - titre I, chapitre 4, article 12: aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le local barbecue et le local rangement pour tri sélectif sont installés contre la façade latérale en débord de +/- 1m au rez-de-chaussée ;
 - la zone latérale est réduite à +/- 1m90 aux droits de ces 2 extensions ;
 - la zone latérale ne respecte pas les 3m de zone non aedificandi ;
 - elle doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
 - il y a lieu de supprimer ces 2 extensions latérales ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme :
 - titre I, chapitre 4, article 13: maintien d'une surface perméable ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - actuellement, la parcelle a un taux d'imperméabilisation de 60% ;
 - le projet augmente la superficie imperméable à 67% ;
 - aucune citerne d'eau n'est prévue ;
 - il faut proposer un dispositif améliorant la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (récupération et réutilisation, temporisation, infiltration, évapotranspiration) ;
- que l'extension au rez-de-chaussée niveau jardin est aménagée en une chambre d'ami et d'un coin fitness ;
- qu'une salle de bain et un WC sont également aménagés dans les caves ;
- que la terrasse au 1^{er} étage niveau jardin respecte les prescriptions du Code civil en matière de vues droites ;
- que la toile tendue prend appui sur la façade, la terrasse et le sol ;
- que l'extension et le garde-corps sont en bardage bois de ton clair ;
- que les nouveaux châssis sont en bois de ton blanc, similaires aux existants ;

- que l'aménagement organique du jardin et de ses escaliers sont conservés ;
- que le revêtement des dalles de pierres calcaires en appareillage irrégulier situées en zones de recul et latérale sont remplacées par des dalles en béton de ton gris clair ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que vu l'épaisseur du crépis sur isolant, les corniches débordantes sont supprimées ;
- qu'il y a lieu maintenir une corniche en saillie par rapport aux façades ;
- que ces aménagements ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement :

- considérant que le projet augmente l'imperméabilisation de la parcelle située à proximité d'une zone inondable :
 - qu'il convient de réduire la quantité des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'égouttage ;
 - que le choix de revêtements perméables pour les terrasses et cheminements ainsi qu'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur la parcelle par récolte/réutilisation, infiltration et évapotranspiration serait de nature à atteindre cet objectif;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 ;

Vu les 6 réclamations portant sur :

- la taille du projet ;
- le risque de bruit ;
- l'impact sur la nature (arbres coupés) ;
- la non conformité de l'annexe I faisant fi de la situation de droit ;
- le non respect de la règle du minimum 50% de zones perméables ;
- l'extension donnant des vues directes et plongeantes ;
- les ouvertures vitrées actuelles déjà importantes et au niveau des nouvelles extensions et espace de séjour ;
- les imprécisions/lacunes du dossier concernant les surfaces du bien et du terrain ;
- les dérogations aux articles 12 et 13 au RRU inacceptables et ayant pour effet de « manger » l'espace de cours et jardin ;
- le bon aménagement des lieux et l'atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- la « pollution » lumineuse en soirée au vu des multiplication des fenêtres ;
- la terrasse panoramique de 28m² ;
- la volonté de couper le sapin et les noisetiers présents actuellement en fond de parcelle ;
- le sort des haies existantes ;
- la durée du chantier et ses nuisances ;
- la diminution de la végétation et le risque d'inondation ;

Considérant que :

- le projet respecte les prescriptions du RRU en terme de profondeur et de hauteur ;
- la demande ne porte pas sur l'abattage d'arbres ou de haies ;
- la gestion des eaux pluviales doit être mise en œuvre ;
- la nouvelle extension et terrasse sont situées à au moins 15m des limites des parcelles situées avenue des Grands Prix ;
- en séance, le propriétaire s'est engagé à ne pas abattre d'arbres et de maintenir un écran végétal ;

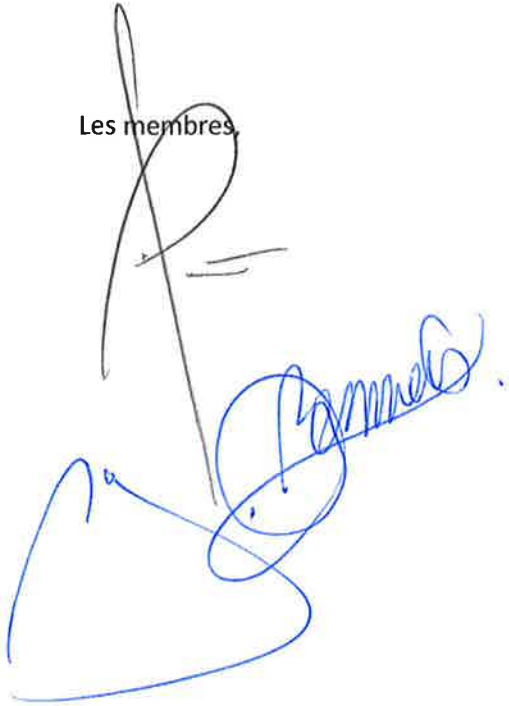
AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- prévoir une corniche débordante ;
- supprimer le local barbecue et le local pour rangement du tri sélectif en zone latérale ;
- proposer un dispositif améliorant la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (récupération et réutilisation, temporisation, infiltration, évapotranspiration) ;
- proposer des revêtements perméables pour les terrasses et cheminements ;

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 aux articles 12 et 13, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,

Le Président,

