

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 mars 2023 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, conseiller communal.

Étaient 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 : /
 - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Florence VANDERBECQ, 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 Nathalie DETIENNE et Monsieur Geoffrey COOMANS
- sur la propriété sise : Avenue des Grands Prix 124
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer l'habitation et créer une terrasse

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 Geoffrey COOMANS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Benoit EYLENBOSCH, 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 le projet porte sur la transformation de l'habitation et la création d'une terrasse ;
- 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 ;
- que la demande se situe dans le permis de lotir n° XIII/3 du 28/03/1964 ;
- que les travaux portent sur :
 - l'isolation extérieure des façades et de la toiture ;
 - le remplacement des châssis ;
 - la démolition du balcon existant et la création d'une nouvelle terrasse avec escalier extérieur reliant le 1^{er} étage au jardin ;
 - le réaménagement intérieur :
 - la suppression de la cheminée divisant les pièces de vie au 1^{er} étage ;
 - le déplacement de la cuisine vers le jardin au lieu de la rue ;
 - l'aménagement d'un nouveau bureau à la place de la cuisine ;
 - la suppression d'une chambre au 2^{ème} étage pour y aménager une salle de bain ;
 - l'aménagement des combles en 1 chambre avec salle de douche et salle de jeux ;
- que la demande déroge à l'article 4, chapitre II du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la terrasse et de l'escalier extérieur ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la profondeur de la terrasse projetée ne dépasse que d'1 m le balcon existant actuellement ;
 - la terrasse projetée ne se développe pas sur la totalité de la largeur de la façade mais essentiellement du côté gauche ;
 - l'escalier reliant le 1^{er} étage et le jardin se situe à plus de 3 m de part et d'autre des limites mitoyennes ;
- que le mur mitoyen au droit de la terrasse sera prolongé d'1 m ;
- qu'un accord a été négocié avec le propriétaire de la maison mitoyenne ;
- que la nouvelle terrasse permet de profiter d'une plus grande surface en relation directe avec la cuisine et la salle-à-manger ;
- que la demande déroge à l'article 3, chapitre II du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'implantation de la façade avant en raison du placement de l'isolant par l'extérieur ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la construction comporte une zone de recul permettant de ne pas empiéter sur le trottoir ;
 - le dépassement de la façade par rapport à l'alignement est limité à 15 cm ;
- que la brique de parement existante sera démontée pour permettre l'isolation des façades par l'extérieur ;
- que l'ensemble des châssis existants seront remplacés par des châssis en aluminium de teinte anthracite ;
- que le soubassement existant en matériaux clairs sera supprimé pour continuer le parement en briques ;
- que l'habitation fait partie d'un ensemble de 3 maisons dont chacune comporte un soubassement plus clair ;
- qu'il y a lieu de conserver (ou reproduire) un soubassement en pierre reconstituées claires en harmonie avec les maisons mitoyennes ;
- qu'un bardage en aluminium de teinte anthracite est apposé en façade avant entre les baies du rez-de-chaussée et de l'étage en entre les baies du 1^{er} et du 2^{ème} étage ;
- que ce type de matériaux est étranger à la typologie présente dans le quartier ;
- qu'il y a lieu de le supprimer pour conserver l'harmonie des matériaux existants en façade avant ;
- que le projet prévoit de remplacer la corniche actuelle par une corniche en aluminium de teinte anthracite ;
- qu'il y a lieu de conserver une corniche de teinte blanche pour assurer la continuité avec l'ensemble des 3 maisons ;

- que la demande vise également à modifier la porte de garage en une porte vitrée à double battant ;
- qu'il y a lieu de conserver une porte sectionnelle pour la fonction garage ;
- que le projet prévoit une citerne de récolte des eaux pluviales de 5,4m³ mais ne précise pas le mode de réutilisation de celles-ci (WC, entretien, laverie...) ;
- qu'il convient de prévoir un rejet du trop-plein sur la parcelle (infiltration) ;
- que le projet se situe sur un sol sablonneux et que la nappe phréatique est relativement profonde ;
- que la parcelle est proche d'une zone inondable et qu'il convient de réduire le rejet des eaux dans le réseau d'égouttage public ;
- qu'il convient de proposer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle (infiltration, évapotranspiration) ;
- que la demande améliore l'habitabilité du logement et les performances énergétiques de l'habitation ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

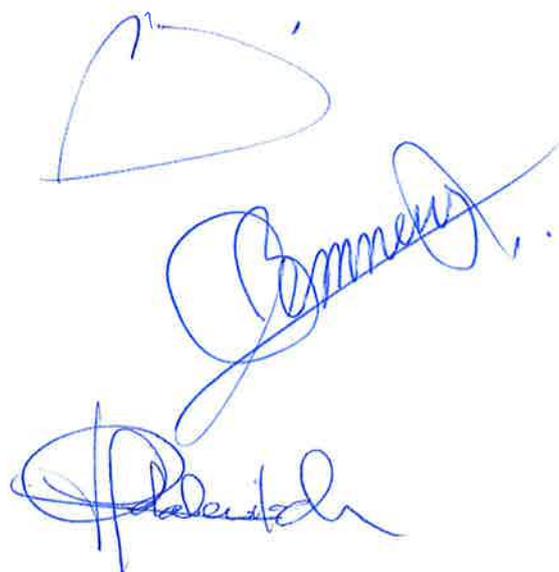
AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- **conserver (ou reproduire) un soubassement constitué en pierre reconstituées claires en harmonie avec les maisons mitoyennes ;**
- **supprimer le bardage en aluminium en façade avant ;**
- **conserver une corniche de teinte blanche en continuité avec celles des voisins ;**
- **conserver une porte sectionnelle pour la porte de garage avec des ouvertures au besoin ;**
- **rejeter le trop-plein de la citerne sur la parcelle et préciser la réutilisation des eaux à des fins domestiques ;**
- **étudier l'amélioration de la gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;**

Les dérogations aux articles 3 et 4, chapitre II du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

