

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 octobre 2023 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.
Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - 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
 - 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 : Madame Mathilde THEVES
- sur la propriété sise : Avenue Père Hilaire 19
- qui vise à exécuter les travaux suivants : isoler et transformer l'habitation unifamiliale 4 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 : Madame Mathilde Theves et Monsieur Hubert D. Q.
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Laurence BRASSEUR, 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 vise à isoler et à transformer l'habitation unifamiliale 4 façades ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est inscrit dans le Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n°V/3 approuvé par Arrêté Royal du 31/01/1969 ;
- que le bien est inscrit dans les Permis de Lotir n°05.01A et n°05.04, approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 25/05/1963 et du 02/02/1968 ;
- 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 le projet porte sur :
 - la pose d'un enduit de ton blanc sur isolant sur les 4 façades ;
 - l'isolation par l'extérieur de la toiture ;
 - le remplacement des lucarnes individuelles à toit à versant par des lucarnes réunies à toit plat ;
 - le remplacement des châssis en bois de ton blanc par des châssis en aluminium de ton blanc ;
 - la suppression des débordants en béton et balcon ;
 - la démolition de la terrasse au 1er étage en façade arrière ;
 - la construction d'une nouvelle terrasse au 1er étage en façade arrière ;
 - le réaménagement intérieur ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) :
 - article IV, 3.a) : implantation – zone latérale non aedificandi 5m ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la pose d'un enduit sur isolant sur les façades empiète de 16cm les zones latérales ;
 - celles-ci sont réduites à 4m84 ;
 - au vu des exigences énergétiques actuelles, cela est acceptable ;
 - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) :
 - article IV, 3.d) : profondeur de construction 15m maximum ;
- que la dérogation est acceptable :
 - actuellement, la profondeur de construction avec la terrasse est de 15m25 ;
 - l'aménagement de la nouvelle terrasse et la pose d'un enduit sur isolant sur les façades portent la profondeur de construction totale à 16m31 ;
 - l'habitation voisine droite présente un gabarit plus profond ;
 - en termes de profondeur de construction moyenne, cela s'intègre dans le cadre bâti et ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) :
 - article V, 6 : matériaux de parement – briques, pierres blanches et bleues et peinture allant du blanc au gris clair ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'enduit est un matériau présent dans le voisinage du projet ;
 - il s'inscrit dans la dérivation de la peinture autorisée dans le PPAS ;
 - le sous-bassement est prévu en pierre bleue similaire à l'existant ;
 - cela ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) :
 - article IV, 8.a) : lucarnes et pignons – lucarnes hauteur maximum 1m20 au-dessus du versant de la toiture ;

- que la dérogation est acceptable :
 - les lucarnes existantes à toiture à versants présentent une saillie de 1m90 par rapport au versant de la toiture ;
 - la réunification des 2 anciennes lucarnes en une seule à toit plat dans le versant latéral droit et le remplacement de la lucarne en toit plat dans le versant latéral gauche proposent une saillie de 2m07 par rapport au versant de la toiture ;
 - l'emplacement des châssis existants et la hauteur des allèges sont maintenus au niveau des lucarnes ;
 - les lucarnes sont situées dans les versants latéraux de la toiture ;
 - leur impact visuel n'est pas de nature à modifier les caractéristiques paysagères du quartier ;
- que l'aménagement de la nouvelle terrasse respecte les prescriptions du Code civil en matière de vues droites ;
- que le nouvel escalier menant de la terrasse au jardin est situé contre la façade arrière ;
- que le mur entre les 2 châssis donnant sur la terrasse est supprimé au profit d'une grande baie vitrée coulissante ;
- que les nouvelles lucarnes sont revêtues de zinc de ton gris moyen ;
- que celles-ci s'intègrent au coloris de la toiture en ardoises de ton anthracite ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que la parcelle se situe en zone de développement écologique ; qu'il convient de proposer des abris pour l'avifaune dans le nouveau parement
(https://document.environnement.brussels/opac_css/electfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

Les dérogations aux articles IV.3.a), IV.3.d), IV.6 et IV.8.a) du Plan particulier d'Affectation du Sol sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

