

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 26 janvier 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 : 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

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 Francesca PESSINA et Monsieur André CZIRR
- sur la propriété sise : Avenue Armand Scheitler 49
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer l'habitation unifamiliale mitoyenne

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 :
  - OPEN ARCHITECTES SRL représentée par Monsieur ROUSSEAU et Madame BOEL, architectes

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que le projet vise à étendre et à transformer l'habitation unifamiliale mitoyenne et à abattre un arbre ;
- 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 projet porte sur :
  - la pose d'une nouvelle brique sur isolant aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages et d'une pierre identique sur isolant pour le sous-bassement en façade avant ;
  - la modification de la modénature des châssis et des portes d'entrée et de garage ;
  - le remplacement des châssis en PVC de ton blanc par des châssis en aluminium de ton champagne doré ;
  - le remplacement des portes d'entrée et de garage en aluminium de ton blanc par des portes en aluminium de ton noir ;
  - la mise en peinture de ton noir de la corniche en façade avant ;
  - l'extension aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages en façade arrière ;
  - l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>e</sup> étage en façade arrière ;
  - la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
  - la pose de panneaux en fibro-ciment de ton blanc cassé sur isolant en façade arrière ;
  - l'isolation par l'intérieur de la toiture ;
  - le remplacement des tuiles de ton rouge par des tuiles de ton noir ;
  - le réaménagement intérieur ;
  - l'installation d'un escalier hélicoïdal extérieur menant du 1<sup>er</sup> étage vers le jardin en façade arrière ;
  - le réaménagement de la zone de recul par des dalles de schiste ajourées pour les accès piétons et carrossables ;
  - l'abattage d'un thuya occidental dans le fond du jardin ;
  - le réaménagement du relief du fond du jardin ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre I, chapitre 2, article 3 : implantation ;
- que la dérogation est acceptable :
  - l'isolation extérieure dépasse la façade mitoyenne de 15cm ;
  - la profondeur de la zone de recul présente actuellement un minimum de 5m ;
  - cela n'empiète pas sur la voirie publique ;
  - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
- que les nouvelles briques de ton brun/ocre en façade avant présentent une teinte similaire à celles existantes ;
- que la nouvelle teinte champagne/or des châssis et des claustras en bois naturel en façade avant maintient une teinte claire et s'harmonise avec la teinte de la brique ;
- que le nouveau sous-bassement en façade avant présente une pierre identique au schiste actuel ;
- que les portes d'entrée et de garage de ton noir s'intègrent à la teinte de la pierre de ton foncé du sous-bassement ;
- que la nouvelle teinte des tuiles est similaire au bien mitoyen gauche ;
- que la nouvelle teinte de la corniche présente la même teinte que les tuiles et propose un raccord avec la teinte du sous-bassement ;
- que l'extension en façade arrière s'aligne avec le voisin mitoyen droit ;
- que l'escalier extérieur est situé à minimum 1m90 de la limite mitoyenne gauche ;
- que la lucarne en façade arrière permet l'accès à une terrasse extérieure sur la toiture plate au 3<sup>e</sup> étage ;
- que cette terrasse présente un retrait de 1m22 par rapport à la façade arrière et des retraits latéraux de minimum 2m par rapport aux limites mitoyennes ;

- que la surface non accessible de la toiture plate devra être revêtue d'une toiture verte intensive ;
- que les prescriptions du Code civil en matière de vues droites sont respectées ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 3 chambres ;
- que les prescriptions du RRU en matière d'habitabilité sont respectées ;
- que la zone de cours et jardins est réaménagée ;
- qu'actuellement, toute la surface entre l'habitation et les 3/4 de la profondeur du jardin est revêtue de dalles béton et de klinkers ;
- que vu le terrain en pente avec une déclivité vers l'habitation, des marches/paliers sont recréés en partie arrière de la zone de cours et jardin, au niveau de l'abri de jardin ;
- qu'un muret de soutènement est déjà existant sur la mitoyenneté gauche ; qu'un nouveau muret de soutènement est prévu à 50cm de la mitoyenneté droite ;
- que les klinkers sont remplacés par de la pelouse ; que la surface perméable de la parcelle est améliorée ;
- que la zone de recul est également re-perméabilisée par la suppression des dalles béton recouvrant toute la zone ;
- qu'un aménagement de dalles de schiste espacées, de types « pas japonais » est prévu pour l'accès piéton et carrossable à l'habitation ;
- que ce matériau répond au matériau du sous-bassement en façade avant ;
- que le placement d'une nouvelle citerne d'eau de pluie avec temporisation est prévu avec rejet vers le réseau de percolation existant du trop-plein ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement :

- considérant que la parcelle se situe en zone de liaison écologique ;
  - qu'il conviendrait d'étudier la possibilité d'implanter la citerne sous une zone minéralisée afin de maximiser la pleine terre sur la parcelle et de préciser le mode d'infiltration du trop-plein sur la parcelle ainsi que le mode d'alimentation de la citerne ;
  - qu'il convient également de préciser la réutilisation à des fins domestiques des eaux récoltées (WC, laverie, entretien,...) ;
- considérant que le projet de rehausse est l'occasion d'y intégrer des nichoirs pour lutter contre le déficit d'avifaune ([https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Moineau\\_domestique\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf)) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/01/2023 au 16/01/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

**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 Commission,

Les membres,

Le Président,

