

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 22 décembre 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 Hicham FAKCHICH
 - 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 Konstantinos PRILIDIS et Madame Eret TAKS
- sur la propriété sise : Avenue du Tennis 27
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer et étendre 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 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 Konstantinos PRILIDIS et Madame Eret TAKS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Christophe RAGATUSO, 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 transformer, à étendre et à régulariser une habitation unifamiliale 3 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° X/4, approuvé par Arrêté Royal le 24/12/1969 ;
- que le bien est inscrit dans le Permis de Lotir (PL) n° 10.20, approuvé par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 08/03/1973 ;
- 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 modification de baies ;
 - le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC ;
 - le réaménagement intérieur ;
- que le projet porte sur :
 - la démolition de la terrasse au 1er étage et l'escalier en façade arrière ;
 - la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - l'aménagement d'une terrasse au 1er étage sur l'extension et d'un escalier en façade latérale ;
 - la pose de plaquettes de parement de ton blanc sur isolant sur les 3 façades ;
 - le remplacement des châssis en PVC de ton brun-noir par des châssis en aluminium de ton noir ;
 - la modification de modénature et l'agrandissement de châssis ;
 - la création de 2 lucarnes dans les versants avant et arrière de la toiture ;
 - la rehausse de la toiture due à l'isolation par l'extérieur ;
 - l'aménagement d'un espace polyvalent sous combles ;
 - le réaménagement intérieur ;
- 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 17cm ;
 - la profondeur de la zone de recul présente actuellement minimum 7m ;
 - 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 Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) :
 - article V.3.d : implantation – profondeur de constructions pour jumelées entre 12m minimum et 15m maximum ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la profondeur totale de l'habitation avec l'extension est de 15m33 ;
 - la profondeur est identique à la profondeur actuelle avec la terrasse et l'escalier ;
 - il n'y a pas d'augmentation par rapport à la profondeur de la situation de droit de l'habitation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du PPAS :
 - article V.3.f : implantation – surface bâtie 1/4 maximum de la parcelle ;

- que cette dérogation est acceptable :
 - la surface maximum autorisée est de 103,75m² ;
 - la surface projetée est de 105,00m² et dépasse donc de 1,25m² le 1/4 de la surface maximum de la parcelle ;
 - cela est minime et est dû à l'isolation par l'extérieur des 3 façades ;
- que la demande déroge à l'article suivant du PPAS :
 - article V.5.a : toiture – hauteur du faîte maximum de 12m50 ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la hauteur du faîte est de 25cm plus haut que 12m50 ;
 - cela est minime et est dû à l'isolation par l'extérieur de la toiture ;
 - dans un futur, le voisin mitoyen pourrait aussi isoler sa toiture par l'extérieur et s'aligner en hauteur ;
- que la demande déroge aux articles suivants du PPAS :
 - articles V.6.a : matériau de parement – les briques de parement rugueuses dans les gammes des rouges ;
 - articles V.6.c : constructions jumelées auront l'ensemble des façades traitées avec des matériaux identiques en nature et en couleur ;
- que ces dérogations sont acceptables :
 - le nouveau parement des façades est en briques de ton blanc ;
 - le matériau reste de la brique mais la teinte est modifiée, teinte similaire à la pierre blanche autorisée par le PPAS ;
 - les 2 habitations mitoyennes ne présentent pas la même architecture, ni la même teinte de toiture ;
 - dans l'environnement immédiat, plusieurs habitations mitoyennes présentent 2 teintes différentes de revêtement de façades ;
 - le projet permet de maintenir une distinction entre les 2 habitations, autant par leur architecture que par leurs ouvertures de baies et leurs teintes ;
- que la demande déroge aux articles suivants du PPAS :
 - article V.8.a.1 : lucarnes – hauteur maximum de 1m20 ;
 - article V.8.a.2 : lucarnes – largeur maximum de la moitié de la façade ;
- que ces dérogations sont acceptables :
 - la hauteur des lucarnes est de 1m71 ; que cela résulte du respect de minimum 2m30 de hauteur plancher/plafond intérieure et de la présence d'une fenêtre suffisante pour respecter les surfaces d'éclairage minimales ;
 - les normes d'isolation actuelles augmentent les structures des lucarnes également ;
 - la largeur respecte les 2/3 de la largeur de la façade, prescrit par le RRU ;
 - le recul par rapport au nu des façades avant et arrière est de minimum 1m80 ; que ce retrait important diminue l'impact visuel des lucarnes ;
- que l'extension s'implante à minimum 3m de la limite mitoyenne droite ;
- que l'escalier menant de la terrasse sur l'extension vers le jardin est situé à minimum 4m de la limite mitoyenne gauche ;
- que les prescriptions du Code civil en matière de vues droites sont respectées ;
- que les lucarnes sont revêtues d'un bardage Cedral de ton blanc ;
- que tous les garde-corps sont remplacés par des garde-corps en verre transparent ;
- que les 2 baies du 2e étage en façade avant sont agrandies ;
- que toutes les modénatures des châssis sont modifiées ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 3 chambres ;
- que les prescriptions du RRU en matière d'habitabilité sont respectées ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que le voisin mitoyen a signé pour accord les plans du projet ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement :

- considérant que l'extension projetée minéralise un peu plus la parcelle et modifie les systèmes d'évacuation des eaux pluviales et usées :
 - qu'il convient de réduire la quantité d'eaux rejetées dans le réseau public d'égouttage et de profiter du projet pour améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (récolte/réutilisation, infiltration) ;
- considérant que l'ajout de lucarne est l'occasion d'y intégrer des nichoirs pour l'avifaune, dont le martinet et l'hirondelle présents dans la zone

(https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/11/2022 au 12/12/2022 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

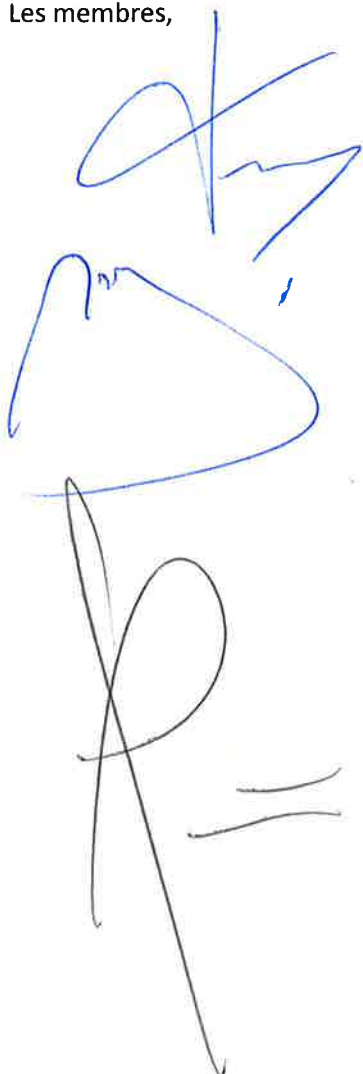
- proposer un dispositif de récolte et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques, et d'infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- intégrer des nichoirs dans les lucarnes projetées ;

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

Les dérogations aux articles V.3.d, V.3.f, V.5.a, V.6.a, V.6.c, V.8.a.1 et V.8.a.2 du Plan particulier d'Affectation du Sol sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La Commission,

Les membres,



Le Président,

