

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 14 septembre 2023 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 :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - 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 : Monsieur François-Xavier VAN INNIS
- sur la propriété sise : Avenue Jules César 74
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer la maison unifamiliale

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 :

- pour le demandeur : Monsieur Jean RICHIR, architecte

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à étendre la maison unifamiliale ;
- 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le projet porte sur :
 - l'isolation des 3 façades par l'extérieur avec une finition en enduit clair ;
 - l'ouverture d'un mur intérieur entre la cuisine et la salle à manger ;
 - l'aménagement des combles ;
 - l'extension de la terrasse construite au bel étage, à l'arrière de la maison, côté jardin ;
 - l'installation d'une pompe à chaleur avec groupe en toiture ;
- que le projet déroge à l'article 3, chapitre II du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne l'implantation du bâtiment :
 - pour isoler les façades par l'extérieur, il est prévu de démolir la brique de parement et de placer un nouvel isolant de 14 cm et une finition en enduit de couleur crème ;
 - la nouvelle finition en façade dépassera de 4 cm l'alignement de la façade voisine ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la dérogation est minime, elle ne concerne que 4 cm et l'habitation possède une grande zone de recul ;
- que le projet déroge aux articles 4 et 6, chapitre II du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de construction de la terrasse à l'arrière :
 - le projet vise en effet à prolonger la terrasse existante ;
 - cette terrasse est construite en partie hors-sol étant donné qu'il s'agit d'un bel étage situé à 1,9m du niveau du sol du jardin ;
 - la terrasse existante sera prolongée de 1,54m avec une structure en bois sur pilotis ;
 - le mur mitoyen existant sera prolongé d'1,50m de profondeur sur une hauteur de 2,00m ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - le voisin mitoyen côté gauche possède également une construction au niveau du rez-de-jardin ;
 - la majorité des constructions de la rue possède une extension/construction à l'arrière ;
 - l'extension permet de profiter d'un espace extérieur généreux en relation directe avec le séjour ;
- que la demande prévoit l'isolation des 3 façades avec une finition en enduit clair (blanc crème) ;
- que le bâtiment se situe dans un quartier composé majoritairement de maisons dont le parement est en briques avec éventuellement les encadrements des baies en pierres, ou en pierres de ton clair (type pierre de France) formant une composition ;
- que l'enduit proposé est complètement étranger à la typologie du quartier ;
- qu'il y a lieu de proposer un parement en briques pour les façades avant et latérale ;
- que la demande prévoit un groupe de pompe à chaleur en toiture ;
- qu'il y a lieu d'intégrer le dispositif dans le volume ou prévoir un caisson acoustique ;
- que le projet augmente l'artificialisation du sol de la parcelle de valeur biologique significative ; qu'il conviendrait par exemple de prévoir un dispositif de récolte et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (WC, entretien), avec rejet du trop-plein sur la parcelle et déconnexion des DEP arrière du réseau d'égouttage ;
- que l'ouverture du mur entre la cuisine et la salle à manger permet d'ouvrir les espaces de vie et de profiter d'espace plus généreux ;
- que l'aménagement des combles permet de créer deux chambres supplémentaires ainsi qu'une salle de douche ;
- que la demande améliore le confort et les performances énergétiques de l'habitation ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2023 au 04/09/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir une brique de finition de même type de teinte que celle existante en parement pour les façades avant et latérale ;
- intégrer le groupe de pompe à chaleur dans le volume bâti ou prévoir un caisson acoustique ;
- proposer une amélioration de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les dérogations aux articles 3, 4 et 6 du chapitre II du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont acceptées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Flémion N.

Le Président,

