

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 novembre 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 :
    - 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 Larisa DIACONU, 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 Quentin VAN OVERMEERE et Madame Magali BODEUX
- sur la propriété sise : Clos des Trois Couleurs 8
- qui vise à exécuter les travaux suivants : diviser, rénover et étendre une 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 ou observation n'a été présentée ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- les demandeurs : Monsieur Quentin VAN OVERMEERE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame CALLEGHER, architecte – AC PLUS ARCHITECTURE
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que la demande vise l'isolation, la régularisation et l'extension en toiture d'une maison 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien se situe dans le périmètre du permis de Lotir (PL) n° 10.22, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 08/07/1976 et dans le périmètre du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° X/4, approuvé par Arrêté Royal du 24/12/1969 ;

Vu le permis d'urbanisme n°11 (DB11/1978) approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 01/02/1978 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
  - l'isolation par l'extérieur des trois façades ;
  - le remplacement des châssis en façade avant ;
  - l'aménagement du grenier en chambre et salle de douche ;
  - le prolongement de l'escalier vers les combles ;
  - la fermeture du balcon de la chambre parentale au deuxième étage ;
- que la régularisation concerne :
  - la cave à vin située au rez-de-chaussée ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Permis de Lotir et du PPAS :
  - Permis de Lotir 10.22 : se référer aux prescriptions urbanistiques du plan particulier n° X/4 approuvé le 24/12/1969 ;
  - PPAS n° X/4, article V. 6° : zone de construction d'habitations ouvertes à implantation libre : matériaux de parement ;
- que ces dérogations ne sont pas acceptables :
  - il s'agit d'une maison unifamiliale de type 3 façades ;
  - le bâtiment fait partie d'un ensemble architectural composé de plusieurs maisons-;
  - les constructions présentent une unité architecturale ;
  - le projet prévoit l'isolation complète du bâtiment par l'application des briquettes sur isolant de ton rouge-beige en façade avant et sur la moitié de la façade latérale et d'un crépi sur isolant de teinte beige en façade arrière et sur la moitié de la façade latérale ;
  - que le projet améliore les performances énergétiques du bâtiment ;
  - le crépi ne fait pas partie des matériaux autorisés par le Permis de Lotir ;
  - le nouveau matériau engendre une dépréciation esthétique des façades ;
  - ces modifications sont visibles depuis l'espace public ;
  - cette proposition ne favorise pas une intégration harmonieuse du bâtiment dans son environnement ;
  - les matériaux de parement imposés par le Permis de Lotir et par le PPAS sont les briques de parement rugueuses dans la gamme des rouges et accessoirement des pierres bleues et blanches, grès, schistes ;
  - afin de maintenir une homogénéité avec les maisons voisines, il y a lieu d'utiliser le même matériau et la teinte de parement sur l'ensemble des façades, conformément au PPAS n° X/4 ;
  - il y a lieu d'utiliser un matériau respectant le Permis de lotir et le PPAS sur les façades ;
- que les châssis et la porte d'entrée en bois de teinte noire seront remplacées par des châssis en aluminium de teinte verte ;

- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale trois façades ;
- que le projet vise l'isolation par l'extérieur des trois façades ;
- qu'en façade avant, les châssis et la porte d'entrée en bois de teinte noire seront remplacés par des châssis en aluminium de teinte verte ;
- que la division des châssis de la porte d'entrée et des fenêtres sera maintenue ;
- que la porte de garage métallique laquée de teinte gris clair sera remplacée par une porte métallique laquée de teinte verte ;
- que cette nouvelle teinte n'est pas en harmonie avec la maison voisine et qu'elle dénature l'ensemble architectural dont la maison fait partie ;
- qu'il y a lieu de proposer soit une teinte vert foncé soit noir pour les châssis des portes et des fenêtres ;
- qu'il y a lieu de modifier la teinte de la porte de garage également en vert foncé ou noir ;
- que les combles seront transformés en chambre avec salle de bain attenante ;
- que pour ce faire, le projet prévoit la création d'un nouvel escalier d'accès ;
- que l'habitabilité de la nouvelle chambre est conforme au titre II du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) ;
- que le projet prévoit également de fermer le balcon de la chambre parentale située au deuxième étage ;
- qu'un volume est donc ajouté au 2<sup>ème</sup> étage arrière ;
- que cela aura un impact sur la volumétrie du bâtiment ;
- que le balcon se situe en recul de 3,22 m par rapport à la limite mitoyenne et que sa fermeture n'a aucune incidence sur les voisins ;
- que la parcelle est de valeur biologique significative ;
- qu'il y aurait lieu de proposer des aménagements permettant de renforcer la biodiversité tel que des abris pour la petite faune (<https://environnement.brussels/citoyen/lenvironnement-bruxelles/preserver-la-nature-en-ville/oiseaux>) ;
- que la toiture plate du nouveau volume peut être végétalisée ou prévue dans un matériau à albedo élevé ;
- que le projet devrait proposer une amélioration de la gestion des eaux pluviales par la déconnexion des descentes d'eau pluviale arrière ;
- que l'eau recueillie peut soit être dirigée vers une citerne de réutilisation à des fins domestiques (WC, laverie, entretien) avec rejet du trop-plein sur la parcelle soit directement vers un dispositif d'infiltration des eaux pluviales dans le jardin ;
- que les aménagements réalisés optimisent l'espace et améliorent le confort et l'habitabilité de la maison ;
- que le projet proposé n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- qu'il respecte les normes en vigueur et offre des espaces adéquats et adaptés tout en s'intégrant harmonieusement avec le reste du bâtiment ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- proposer pour la façade latérale et arrière un matériau noble et qualitatif qui respecte les prescriptions du Permis de Lotir et du PPAS et qui soit en harmonie avec le bâtiment ;
- proposer pour les menuiseries en façade avant et latérale une teinte vert foncé ou noire ;
- intégrer des nichoirs dans le volume du 2<sup>ème</sup> étage ;
- proposer un revêtement végétalisé de la toiture plate de ce volume ou un matériau à albedo élevé ;
- déconnecter les descentes d'eau pluviale arrière et récolter les eaux dans une citerne de réutilisation à des fins domestiques avec rejet du trop-plein sur la parcelle ou les renvoyer vers un dispositif d'infiltration sur la parcelle.

**La dérogation à l'article V.6° du PPAS n° X/4 et au permis de Lotir n° 10.22, en ce qui concerne les matériaux de parement en zone de construction d'habitations ouvertes à implantation libre est refusée ;**

Les membres,



La Commission,

Le Président,

