

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 novembre 2024 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 : /
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : /
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, 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 David SHU et Madame Ismahane AMAROUCHI
- sur la propriété sise : Rue Arthur André 26
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, transformer et isoler 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 David SHU et Madame Ismahane AMAROUCHI
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Jean-Michel LECLERCQ, architecte et Madame Stéphanie BEHETS, 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 étendre, transformer et isoler l'habitation unifamiliale 3 façades ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) 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 Permis de Lotir (P.L.) n° 12.03, approuvé par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 28/08/1964 ;
- qu'il est fait application des articles suivants du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
 - H.21 : modification visible depuis l'espace public ;
- que le projet porte sur :
 - l'extension au rez-de-jardin, 1^{er} étage et toiture en façade arrière ;
 - la construction de 2 lucarnes dans les versants avant et arrière de la nouvelle toiture ;
 - la pose d'une briquette sur isolant en façades avant, latérale et arrière ;
 - la modification des ouvertures de baies sur les 3 façades ;
 - la pose de nouveaux châssis en PVC de ton blanc sur les façades avant et latérale ;
 - la pose de nouveaux châssis en aluminium de ton anthracite pour les lucarnes et la façade arrière ;
 - la modification du revêtement de la toiture par des tuiles de terre cuite de ton noir ;
 - l'aménagement d'une terrasse en surplomb du jardin au rez-de-chaussée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 3 : implantation ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'isolation extérieure dépasse la façade mitoyenne de 18 cm ;
 - la profondeur de la zone de recul présente actuellement un minimum de 5 m ;
 - 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 Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6: toiture (hauteur) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la hauteur de l'extension au niveau de la façade arrière du voisin mitoyen est de +/- 7 m sur une profondeur d'1,40 m ;
 - le profil du versant de la toiture est plus profond de 1,92 m sur toute la profondeur de l'habitation ;
 - la hauteur de la rehausse du mur mitoyen au niveau de la toiture est de +/- 2,50 m ;
 - les dépassements par rapport au voisin mitoyen sont très importants et rompent le profil de gabarit acceptable par rapport à l'environnement immédiat du projet ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la dérogation porte sur la chambre 1 en façade arrière ;
 - il s'agit d'un nouvel aménagement et d'un nouveau volume ;
 - l'éclairage naturel doit présenter au minimum une surface de 2,85 m² ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - article I.2.a) : implantation – profondeur de construction : minimum 9 m – maximum 11 m ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la profondeur du projet est de 12 m ;
 - les lots 3 et 4 (parcelle du projet) peuvent présenter une profondeur maximale de 11 m ;
 - le projet dépasse de 1 m la profondeur maximale autorisée par le Permis de Lotir pour la zone de bâtisse ;

- cela porte atteinte à la cohérence de profondeur autorisée par le Permis de Lotir et entraîne un gabarit hors norme par rapport aux habitations environnantes ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - article I.4.c) : toiture – matériaux : tuiles rouges mates ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le projet propose des tuiles de terre cuite de ton noir ;
 - cela est contraire à la prescription du Permis de Lotir pour le matériau de la toiture ;
 - la toiture mitoyenne est en tuile de terre cuite rouge ;
 - cela rompt l'harmonie de teinte des 2 habitations mitoyennes ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - article I.5.a) : matériaux de parement : briques de parement rugueuses dans la gamme des rouges ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le projet propose des briquettes collées sur isolant de ton jaune-rose, saumon foncé ;
 - cela est contraire à la prescription du Permis de Lotir pour le matériau de parement ;
 - la façade avant mitoyenne est en brique de terre cuite rouge ;
 - cela rompt l'harmonie de teinte des 2 habitations mitoyennes ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Permis de Lotir (P.L.) :
 - article I.7.a) 1) et article I.7.a) 3): lucarnes – hauteur 1,20 m maximum au-dessus des versants et 1/2 de la largeur de la façade ;
- que les dérogations sont acceptables :
 - les 2 lucarnes respectent les prescriptions de l'article 6§2 du R.R.U. en matière de lucarne ;
 - elles présentent un retrait de 81 cm par rapport à la façade avant et 63 cm par rapport à la façade arrière ;
 - elles sont similaires aux lucarnes actuelles ;
 - elles permettent l'aménagement des combles de manière qualitative en 2 chambres, 1 bureau et 1 salle de bain ;
 - il s'agit de la seule surface utilisable comme espace de nuit ;
- que le projet transforme le volume de la toiture et implique la modification de descentes d'eaux pluviales ;
- que le quartier est situé en amont d'une zone inondable et qu'il convient d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle ;
- que le projet est l'occasion de valoriser les eaux pluviales à des fins domestiques et de gérer les trop-pleins sur la parcelle ;
- que, en séance, le demandeur indique prévoir une citerne d'eaux pluviales à moyen terme mais ne pas pouvoir la proposer dans le cadre de la présente demande, pour raisons budgétaires ;
- qu'il convient à minima de déconnecter les eaux pluviales du réseau d'égouttage et de les infiltrer sur la parcelle ;
- que la Région est en déficit d'avifaune ;
- que des espèces liées au bâti sont néanmoins observées dans la zone ;
- qu'il y a lieu d'intégrer des abris dans la nouvelle enveloppe (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf) ;
- que la demande fait l'objet d'un trop grand nombre de dérogations ;
- que le projet ne respecte pas la donnée essentielle du Permis de Lotir en ce qui concerne la profondeur de construction à 11 m maximum ;
- que le gabarit de l'habitation ne s'intègre pas au niveau de la morphologie des bâtiments existants du quartier ;
- que la teinte des matériaux proposés, visibles depuis l'espace public, sont contraires aux prescriptions du Permis de Lotir ;
- que le Permis de Lotir précise que les bâtiments auront l'ensemble des façades apparentes traitées en matériaux identiques en nature et en couleur ;
- que les châssis en façades avant et latérale sont prévus en PVC ;
- qu'en séance, l'architecte a apporté un échantillon du type de châssis en PVC pour le projet ; que celui-ci peut être acceptable ;
- qu'il y a lieu de revoir le projet au niveau de la volumétrie, des teintes des matériaux et des matériaux proposés ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 19/11/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

AVIS DEFAVORABLE tel que présenté, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

