

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 juin 2024 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 : /
 - 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 : Madame Héléne T’KINT
- sur la propriété sise : Tir aux Pigeons 74
- qui vise à exécuter les travaux suivants : isoler les 3 façades, réaménager les espaces extérieurs, régulariser l’extension arrière et construire une piscine à ciel ouvert

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 que 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Héléne T’KINT
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Thomas PAQUOT, architecte
- les personnes et organismes qui l’ont demandé :
 - Madame Patrizia MATERS

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à isoler les 3 façades, à réaménager les espaces extérieurs et à régulariser l'extension arrière et à construire une piscine à ciel ouvert ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - A.O.6 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- que la régularisation porte sur :
 - l'extension au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- que le projet porte sur :
 - la pose d'une brique de ton « chaulage blanc » sur isolant sur les 3 façades ;
 - l'isolation sarking de la toiture ;
 - le maintien de la teinte noire pour les tuiles de la toiture ;
 - la construction d'une piscine dans la zone de cours et jardins ;
 - la construction de murs de soutènement pour la terrasse de la piscine ;
 - l'installation d'un portail de 1,50 m de haut au niveau de l'entrée en voirie ;
 - l'installation d'une citerne d'eau de pluie de 5 m³ avec un puit d'infiltration ;
 - l'abattage d'un arbre mort dans la zone de cours et jardins ;
 - la replantation d'un bouleau dans la zone de cours et jardins ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) :
 - Titre VI, article 50 : clôture des propriétés longeant la voie publique ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - dans l'environnement immédiat de l'habitation, les haies, le murets et les pilastres à rue présentent des hauteurs uniformes ;
 - la haie vive existante présente une hauteur de +/- 1,50 m, ce qui est contraire à la prescription du R.C.U. ;
 - le R.C.U. autorise une hauteur de 80 cm, comme la majorité des haies et pilastres aux alentours ;
 - le quartier respecte ce caractère qualitatif et est homogène ;
- que selon orthophotoplans, l'extension a été construite entre 1971 et 1977 sur une profondeur de 2 m ;
- que l'isolation extérieure s'aligne à la façade mitoyenne, isolée également par l'extérieur ;
- que la profondeur de la zone de recul présente actuellement un minimum de 5,90 m ;
- que cela n'empiète pas sur la voirie publique ;
- que cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
- que l'isolation de la toiture et des façades entraîne la suppression de porosités pour la nidification de l'avifaune ; que la parcelle accueille diverses espèces protégées ;
- qu'il y a lieu de vérifier la présence éventuelle de tels nids avant les travaux et le cas échéant de solliciter une dérogation auprès de Bruxelles Environnement (ordonnance Nature) ;
- qu'il convient d'intégrer des abris dans les nouveaux parements et en toiture (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf) ;
- que la piscine aura une dimension de 6,62 m sur 2,89 m avec une profondeur de 1,40 m ;
- que celle-ci sera implantée à minimum 2 m des limites mitoyennes ;
- que le muret de soutènement de la terrasse au niveau de la piscine à une hauteur de 1 m ;
- que les terrasses sont constituées de dalles avec joint ouvert ;
- que le projet augmente la minéralisation de la parcelle située en zone à valeur biologique élevée ;
- qu'il convient de réduire l'emprise de la terrasse en zone latérale au profit de la pleine terre plantée ;
- que la modification de relief du jardin est située au milieu de la parcelle ;
- qu'au niveau de la gestion des eaux pluviales, une citerne d'eau pluviale de 5 m³ avec un puit d'infiltration est prévue dans la zone de recul ;

- que les eaux pluviales sont réutilisées à des fins domestiques (WC et entretien) ;
- que les chemins d'accès et les escaliers sont rénovés ;
- que la parcelle a augmenté sa surface perméable de 12 m² ;
- que le projet améliore le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2024 au 17/06/2024 ;

Vu la réclamation portant sur :

- la demande d'isoler la façade par injection dans les murs creux pour assurer une cohérence sur l'esthétisme des façades ;
- la demande d'une étude de stabilité pour la construction de la piscine ;
- le prolongement du mur mitoyen ;
- le souhait de l'alignement en termes de hauteur et de choix des tuiles par rapport à la toiture mitoyenne qui vient d'être rénovée ;
- la même demande pour les planches de rive des corniches (recommandations d'ajouter une couverture en Operal blanc) ;
- la nécessité de revoir l'écoulement des eaux au niveau du toit de la cuisine ;
- la question de l'impact d'une barrière de garage de type coulissant devant la maison sur la cohérence de l'esthétisme de la maison dans son ensemble vue de la mitoyenneté ;

Considérant que :

- la demande porte sur une isolation par l'extérieur avec un revêtement similaire à la façade existante ;
- cela ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bien ;
- l'étude de stabilité peut être envisagée en concertation avec les voisins ;
- il ne s'agit pas d'une obligation présente dans les prescriptions d'urbanisme ;
- le mur mitoyen peut être envisagé en accord avec les voisins mitoyens et dessiné dans la présente demande ;
- les plans mentionnent la même hauteur de toiture, après sarking, que celle du voisin mitoyen gauche ;
- les tuiles maintiennent la même teinte noire que l'existant ;
- actuellement, il n'y a pas de planches de rive en façade avant ;
- il y a lieu de conserver ses eaux pluviales sur sa parcelle et d'entretenir ses descentes d'eaux ;

AVIS FAVORABLE tel que présenté, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- **supprimer ou réduire le portail à 80 cm de hauteur ;**
- **vérifier la présence de nids et le cas échéant solliciter une dérogation auprès de Bruxelles Environnement ;**
- **intégrer des nichoirs dans l'enveloppe du bâtiment ;**
- **réduire l'emprise de la terrasse en zone latérale ;**

La dérogation à l'article 50 du Titre VI du Règlement Communal d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

