

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 17 octobre 2024 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par 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 Muriel CHAMPENOIS, architecte, Directeur du Département Gestion Urbaine
- 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 Guillaume EHRET et Madame Viera EHRET
- sur la propriété sise : Rue Jean-Baptiste Lepage 37
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, transformer et isoler l'habitation unifamiliale mitoyenne

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 :

- la demanderesse :
 - Madame Viera EHRET
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Marie NAUDIN
 - Madame Juliette STASSIN
- 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, à transformer et à isoler l'habitation unifamiliale mitoyenne ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation 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 projet porte sur :
 - la transformation de l'habitation bifamiliale en habitation unifamiliale ;
 - l'extension au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - la rehausse des 2 murs mitoyens ;
 - la pose d'une toiture verte extensive sur la nouvelle toiture plate de l'extension ;
 - le réaménagement intérieur ;
 - le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois de ton blanc en façade avant ;
 - la pose de velux dans la toiture ;
 - la pose d'un enduit de ton blanc sur isolant sur la façade arrière ;
 - la pose d'un enduit sur isolant sur le pignon droit ;
 - l'isolation de la toiture par l'extérieur ;
 - l'installation d'une citerne d'eau de pluie de 3000 L dans le jardin ;
 - le placement d'une pompe à chaleur munie de parois acoustiques dans le fond du jardin ;
 - la construction d'un abri de jardin ;
 - le réaménagement du jardin ;
- 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 est acceptable :
 - la hauteur de l'extension présente 3,20 m par rapport au niveau du sol ;
 - la hauteur sous plafond intérieure est de 2,50 m ;
 - la hauteur totale de l'extension résulte des prescriptions actuelles d'isolation et de hauteur intérieure ;
 - la rehausse des murs mitoyens est de 35 cm ;
 - les 2 voisins ont marqué leur accord écrit pour cette rehausse des murs mitoyens ;
 - l'apport d'éclairage naturel est optimisé par les nouvelles grandes baies vitrées ;
- 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 est acceptable :
 - elle concerne la chambre au 1^{er} étage en façade avant ;
 - en situation de droit, la chambre présente une surface de 21,9 m² pour une surface éclairante de 3,2 m² ;
 - le projet aménage une salle de bain et la chambre dans cette même surface ;
 - la chambre présente une nouvelle surface de 15 m² avec une surface éclairante de 2,10 m² ; qu'il manque 0,9 m² ;
 - que cette dérogation est minime et ne porte pas atteinte à l'habitabilité de la chambre ;
 - que les baies en façade avant ne sont pas modifiées ;
- que les châssis en façade avant en PVC sont remplacés par des châssis en bois de ton blanc ;
- que les nouveaux châssis sont munis d'imposte vitrée avec des petits bois ;
- que la porte d'entrée en PVC est également remplacée par une porte en bois de ton blanc avec imposte vitrée et petits bois ; que l'ensemble des baies est cohérente ;
- que le voisin mitoyen droit a marqué son accord écrit au moyen d'une convention de servitude d'empiètement concernant la pose de isolation sur le pignon droit ;
- que la toiture est isolée par l'extérieur et revêtue de tuiles de terre cuite cuite, similaire à l'identique ;

- que la nouvelle extension remplace la véranda (situation de fait depuis 1996) et permet d'agrandir la superficie du rez-de-chaussée sur une profondeur de 2,35 m ;
- que l'habitation présente une profondeur totale de 15,50 m ; que le voisin mitoyen gauche présente une profondeur totale de 15,56 m et le voisin mitoyen droit, une profondeur totale de 14,30 m ;
- que la toiture plate de la nouvelle extension est revêtue d'une toiture verte extensive ;
- que la toiture plate existante du 2^{ème} étage est revêtue d'une membrane d'étanchéité blanche afin de minimiser la surchauffe ;
- que les châssis en façade arrière sont prévus en aluminium
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que la parcelle se situe à proximité immédiate d'une zone inondable ;
- que le projet prévoit la pose d'une nouvelle citerne d'eaux pluviales de 3 m³ ; qu'il y a lieu de déconnecter le trop-plein du réseau d'égouttage et de l'infiltrer sur la parcelle sableuse ;
- que celle-ci sera raccordée sur les 3 WC de l'habitation et sur le robinet extérieur ;
- que le projet est l'occasion d'intégrer des abris pour l'avifaune dans l'enveloppe et dans les nouveaux volumes du bâti (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf) ;
- que la pompe à chaleur est intégrée à l'abri de jardin en fond de parcelle ;
- que des panneaux acoustiques d'une hauteur de 1,9 m sont installés à l'angle gauche du fond du jardin ;
- que ces écrans acoustiques sont constitués de panneaux en bois dont l'âme en laine minérale est revêtue d'un voile noir absorbant le son ;
- que, nonobstant le dispositif acoustique proposé, l'installation des techniques de la PAC en fond de parcelle est de nature à générer des nuisances sonores en intérieur d'îlot ;
- qu'il convient d'étudier son installation dans le volume bâti, par exemple en cave, à distance du mitoyen, et de l'isoler acoustiquement ;
- que le projet améliore le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- déconnecter le trop-plein de la citerne et l'infiltrer sur la parcelle, et adapter les plans en conséquence ;
- intégrer des nichoirs dans la nouvelle enveloppe du bâti ;
- étudier l'installation et l'isolation de la PAC dans le volume bâti ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,