

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 22 décembre 2022 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 : Monsieur Hicham FAKCHICH
 - 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 Daniel BLOEMERS et Madame Marta BLOEMERS
- sur la propriété sise : Drève des Brûlés 26
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer la toiture et réaménager 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 Daniel BLOEMERS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Jean-Philippe ANNYS, 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 la demande vise à transformer la toiture et à réaménager l'habitation unifamiliale 3 façades ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) 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 (PRAS) :
 - B.2.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
 - la suppression du garage pour l'aménagement d'un bureau et d'un local vélo ;
 - la modification de la toiture à 3 versants en 2 versants ;
 - l'isolation par l'extérieur de la toiture ;
 - la création de 2 lucarnes, une sur le versant avant et une sur le versant arrière de la toiture ;
 - l'aménagement des combles en une chambre et une salle de douche ;
 - le percement du mur porteur entre le séjour et le nouveau bureau dans l'ancien garage ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la hauteur de la chambre sous combles à 2m30 est inférieure à la moitié de la surface calculée à partir de 1m50 de hauteur ;
 - la hauteur plancher/plafond sous les lucarnes est de 2m15 ;
 - il y a lieu de rehausser les lucarnes afin de retrouver une hauteur sous plafond de minimum 2m30 ;
 - la superficie de la chambre sous 2m30 de hauteur sera agrandie ;
 - les qualités habitables seront améliorées ;
- que la suppression du garage au profit d'un bureau et d'un local vélo ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- que la Drève des Brûlés est une zone difficile au niveau de la circulation routière et de la disponibilité de places de parking ;
- qu'il s'agit de la seule habitation qui possède un garage, hormis l'habitation 4 façades au n°60 ;
- que le garage doit être maintenu ;
- que la toiture à 3 versants est transformée en une toiture à 2 versants ;
- qu'un pignon est créé et que la nouvelle toiture répond à la même typologie que celle de l'habitation en about de cet ensemble de 4 habitations ;
- que la nouvelle toiture est rehaussée de 12cm, dû à l'isolation par l'extérieur, par rapport au voisin mitoyen ;
- que les lucarnes et le pignon sont revêtus de zinc de ton anthracite ;
- que les nouveaux châssis sont en aluminium de ton bleu, similaire aux châssis existants ;
- que lors du prochain remplacement des châssis en PVC existants, ceux-ci seront prévus en bois ou en aluminium, le PVC n'étant pas un matériau durable ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 3 chambres ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/11/2022 au 12/12/2022 ;

Vu l'absence de réclamation ;

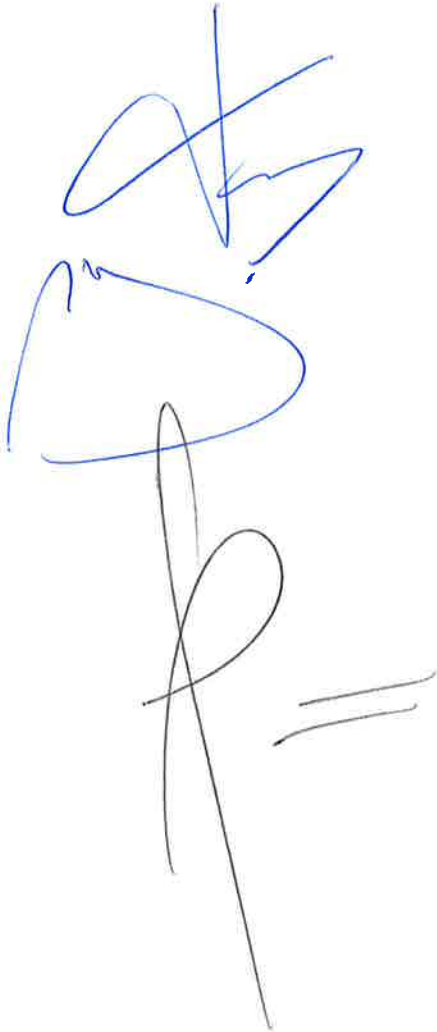
AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- rehausser les lucarnes afin de retrouver une hauteur sous plafond de minimum 2m30 ;
- maintenir le garage ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long vertical stroke ending in a double horizontal line.

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. L. P.', written in a cursive style.