

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 16 février 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 :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Madame Inge VAN DEN CRUYSE
 - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS
 - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Monsieur Oussama AIAD, 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 Sarah VERHELST
- sur la propriété sise : Rue de la Cambre 217
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construction d'un immeuble à appartements

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'une réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Jean-Benoît COURTOIS, 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 concerne la construction d'un immeuble mitoyen à front de rue ;
- que la parcelle 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la maison située en fond de parcelle est édifée en 1925, et est donc inscrite à titre transitoire à l'inventaire du Patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
 - PRAS, ZHPR.2.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- que les travaux portent sur :
 - la construction d'un immeuble à front de rue et la démolition du bâtiment en intérieur d'îlot ;
 - la démolition de la maison située en fond de parcelle ;

Vu les permis d'urbanisme n°71 et 196 (DB71/1925 et DB196/1979) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins, respectivement en date du 04/04/1925 et 29/11/1979, qui constituent les situations licites connues du bien construit sur cette parcelle ;

Considérant :

- que le bâtiment sera agencé entre les deux pignons en attente des deux immeubles, le n° 215 et 217A ;
- qu'il s'agira donc d'un immeuble mitoyen comprenant 2 unités de logements et un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée ;
- que la maison située en fond de parcelle sera démolie pour laisser place à une zone gazonnée qui répondra d'avantage au programme du nouveau projet ;
- que la nouvelle situation projetée sera répartie comme suit :
 - rez-de-chaussée : un emplacement de parking non couvert, le hall d'entrée du bâtiment suivi du local technique, un local poubelle et un local vélo ainsi que la cuisine rattachée au logement situé à l'étage (duplex) ;
 - 1^{er} étage : l'appartement (A) en duplex, comprenant 2 chambres ;
 - 2^{ème} étage + combles : l'appartement (B) en duplex, comprenant 2 chambres ;
- que nonobstant, le projet déroge aux articles suivants du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - RRU, Titre I, art. 6 (hauteur) : dépassement volumétrique du profil mitoyen le plus bas de gauche ;
 - RRU, Titre I, art. 11 et 12 aménagement de la zone de recul/latérale en un emplacement de stationnement ;
 - RRU, Titre VIII, art. 6 nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;
- que la dérogation à l'article 6 du Titre I est acceptable en considérant que :
 - le projet est en dérogation en hauteur par rapport au voisin de gauche, de par le volume arrière ;
 - celui-ci dépasse en hauteur le voisin de gauche sur 2 niveaux à une distance inférieure à 3m en fonction de la limite mitoyenne ;
 - ce volume comportera une partie de la cuisine et le salon de l'appartement (A) ;
 - la plateforme du volume servira comme une terrasse pour l'appartement (B) ;
 - ainsi l'appartement (B) jouira d'un espace d'agrément extérieur ;
- que les dérogations aux articles 11 – 12 du Titre I et à l'article 6 du Titre VIII sont acceptables sous conditions, du fait que :
 - le projet prévoit un emplacement de parking au niveau du rez-de-chaussée ;
 - vu le nouveau projet modifié, et la démolition de l'habitation en intérieur d'îlot, ce passage cocher n'a plus lieu d'être ;
 - l'aménagement d'un emplacement de stationnement non couvert à cet endroit est en contradiction avec le Règlement régional d'Urbanisme et ceci ne relève pas du bon aménagement des lieux ;
 - celui-ci gêne l'accès aux locaux (local vélos/poubelle/poussettes) situés à l'arrière ;

- en outre, le nombre d'emplacements de parcage à prévoir dans une construction de tout immeuble multiples est de minimum un emplacement par logement et de deux maximum;
- de ce fait, et vu l'exiguïté de la zone bâissable, il convient de supprimer l'emplacement de parking non couvert en zone de recul/latérale, et prévoir un corps de logis fermé au niveau du rez-de-chaussée afin de créer au minimum un garage avec un emplacement couvert ;

Considérant :

- que les matériaux prévus dans le projet sont l'ardoise de ton gris anthracite pour le versant avant, le crépis de ton blanc cassé gris pour le parement des façades avec un soubassement en pierre bleue naturel, et des châssis en aluminium de ton anthracite ;
- que l'avant corps en saillie contenant des terrasses en façade avant et la lucarne seront en crépis de ton gris foncé ;
- que la toiture plate du bâtiment sera végétalisée ;
- que pour répondre au principe du bon aménagement des lieux, il y a lieu de prévoir un accès aisé pour les locaux techniques et la cuisine situés au niveau du rez-de-chaussée ;
- qu'une demande d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente envoyée le 08/02/2022 est toujours en cours ;
- qu'au vu de ce qui précède, et moyennant le respect des conditions émises ci-après, le projet s'accordera d'avantage aux caractéristiques urbanistiques et du cadre urbain environnant ;

Vu les considérations environnementales :

- que le projet prévoit l'installation d'un bassin tampon relié au réseau d'égouttage ;
- que la construction d'un nouveau projet doit être l'occasion de proposer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle et de déconnexion de celles-ci du réseau d'égouttage ;
- qu'une citerne de récupération des eaux pluviales, avec réutilisation à des fins domestiques (WC, laverie, entretien...) et rejet du trop-plein sur la parcelle est également requise ;
- que le projet propose une toiture plate végétalisée mais n'en précise pas le degré d'intensivité ;
- qu'il y a lieu de prévoir au minimum une toiture de type semi-intensive ;
- que la cour est prévue en gravier ;
- qu'il y aurait lieu de diminuer son emprise au profit de la zone de jardin de pleine terre plantée et de maintenir un revêtement perméable ;
- que le projet est l'occasion d'intégrer des nichoirs pour lutter contre le déficit d'avifaune ([https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT Moineau domestique FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf)) ;
- qu'il convient donc de :
 - présenter un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle, et leur déconnexion du réseau d'égouttage ;
 - prévoir une citerne de récolte et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;
 - végétaliser la toiture plate de manière semi-intensive au minimum ;
 - réduire l'emprise de la cour/terrasse en maintenant un revêtement perméable ;
 - intégrer des nichoirs.

Vu la première enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2022 au 17/01/2022 ;

Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 27/03/2022 pour le projet tel qu'il a été présenté ;

Vu la décision du demandeur d'introduire un projet modifié en date du 08/12/2022, et ce conformément à l'article 126 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu la seconde l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023 ;

Vu la réclamation portant sur :

- la hauteur du mur mitoyen avec la parcelle voisine sise au 40, avenue Louis Gribaumont ;
- la perte d'intimité par les ouvertures/balcons prévus en façade arrière du nouvel immeuble ;

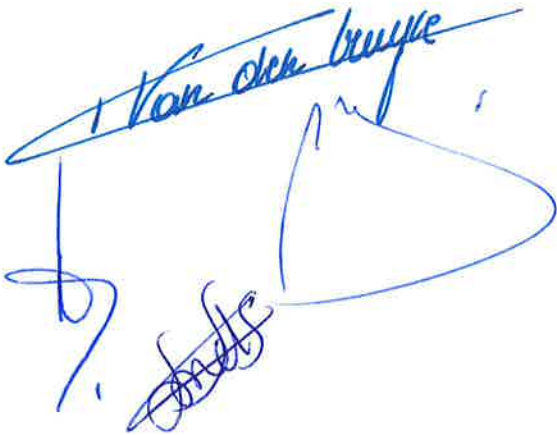
AVIS FAVORABLE pour le projet tel que présenté, à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- prévoir un corps de logis fermé au niveau du rez-de-chaussée afin de créer un garage couvert ;
- créer un accès aisé pour les locaux techniques et la cuisine (appartement A) par le hall d'entrée du bâtiment ;
- prévoir une fenêtre pour le bureau (appartement B) dans la partie aveugle de la façade arrière, orientée vers l'intérieur de la parcelle afin d'augmenter l'apport en lumière naturelle de celui-ci ;
- maintenir le mur de clôture situé du côté gauche à sa hauteur existante (manifestement fini à 2m60 et non pas 2m21) ;
- se conformer aux considérations environnementales citées plus haut ;

Les dérogations aux articles 6, 11 - 12 du Titre I, et l'article 6 du Titre VIII, du RRU sont acceptables sous conditions, pour les motifs cités ci-dessus ;

La Commission,

Les membres,



Le Président
