

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 22 septembre 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 : /
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - Urban Brussels – Direction de l’urbanisme : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - 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 Solveig SKOUVEROE
- sur la propriété sise : Corniche Verte 24
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformation d'une maison unifamiliale

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 : /
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Martine DECELLE, 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 a pour objet la rénovation et la transformation d'une habitation unifamiliale 4 façades ;
- que le bien 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que les travaux portent sur :
 - la modification volumétrique au niveau des façades avant (Est) et latérales droite et gauche (Nord et Sud) ;
 - l'isolation intégrale de l'enveloppe du bâtiment ;
 - le renouvellement des châssis et le remplacement des techniques de l'habitation ;
 - le réaménagement des abords ;

Vu les permis d'urbanisme n°28 et 142 (DB28/1968 et DB142/1975) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins successivement en date du 09/02/1968 et 18/12/1975 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que le projet vise la rénovation d'une habitation unifamiliale isolée de 4 façades ;
- qu'à cette fin, des modifications sur l'enveloppe et le volume sont opérées ;
- qu'une réorganisation des espaces est effectuée au niveau des locaux d'habitations et de séjour sur les deux niveaux (rez-de-jardin + rez-de-chaussée) ;
- que pour ce faire, des extensions volumétriques sont réalisées en façade latérales (nord et sud) et avant (est) ;
- que celles-ci sont prévues en bardage en bois ;
- que le volume situé en façade avant sera utilisé comme un rangement pour le jardin ;
- qu'il est implanté en zone de recul ;
- qu'il ne compte pas d'ouvertures (mur aveugle) ce qui appauvrit l'architecture du bâtiment et l'esthétique de l'ensemble perçu depuis l'espace public ;
- que cet aménagement n'est pas conforme en zone de recul et en façade visible depuis l'espace public ;
- que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre, et ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée (boîtes aux lettres, clôtures, etc.) ;
- qu'il y a lieu de le supprimer et préserver une lecture des façades avec un toit en bâtière ;
- que les nouveaux locaux habitables répondent aux normes d'habitabilité des logements prévues par le Règlement régional d'Urbanisme (RRU) ;
- que le garage voiture est supprimé au profit d'un garage plus réduit pour vélos ;
- que comme repris dans les documents graphiques, la zone de recul sera utilisée comme un espace de stationnement ;
- que cet acte constitue une entorse à l'article 11 du RRU ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable du fait que :
 - la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne l'accès aux portes d'entrée et de garage ;
 - qu'afin de se conformer au RRU il y a lieu de maintenir le garage de voiture ;
- que le renouvellement des châssis sera en aluminium de teinte gris foncé ;
- que les façades seront habillées avec un enduit sur isolant clair ;
- que la parcelle se situe à proximité d'une zone inondable sur la carte de Bruxelles Environnement (Tir aux Pigeons) ;
- que le projet augmente l'imperméabilisation de la parcelle et qu'il convient d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (GIEP) ;

- que la parcelle dispose d'une zone de jardin de bonne superficie et que la composition du sol sablonneux est de nature à permettre l'infiltration in situ, voire de déconnecter les descentes d'eaux pluviales du réseau d'égouttage ;
- que la végétalisation des toitures plates peuvent participer à cette amélioration ;
- que les techniques seront remplacées ;
- que si la pompe à chaleur produit également du froid, une déclaration de *Classe 3* est requise ;
- qu'au vu de ce qui précède, et moyennant le respect des conditions émises ci-après, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2022 au 12/09/2022 ;

Vu l'absence de réclamation ;

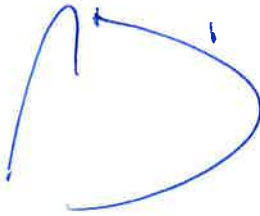
AVIS FAVORABLE unanime et en présence des représentant(e)s de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine à condition de :

- supprimer le volume abritant le rangement jardin en façade avant (Est) visible depuis l'espace public ;
- maintenir le garage de voiture ;
- végétaliser les toitures plates de l'habitation, et prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales sur la parcelle (récupération et réutilisation, infiltration, évapotranspiration) et étudier la possibilité de déconnecter les descentes d'eaux pluviales du réseau d'égouttage.

La dérogation à l'article 11 du Titre I, du RRU n'est pas acceptée pour les motifs susmentionnés.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

