

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 24 novembre 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 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
- Madame Adeline RUSSEL, architecte
- Madame Maïté VAN LIERDE, 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 Michael KRETZSCHMAR
- sur la propriété sise : Avenue de Gomrée 15
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer et étendre les combles d'une 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 Michael KRETZSCHMAR
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Serge GOSSET
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

pDECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à transformer, à étendre les combles et à régulariser les extérieurs d'une 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 ;
- que le bien est inscrit dans le Plan particulier d'Affectation (PPAS) du Sol n°IX/6 approuvé par Arrêté Royal du 12/06/1974 ;
- que la régularisation porte sur :
 - la minéralisation de la zone latérale de +/- 4m de large à rue, le long de la haie mitoyenne gauche, jusqu'à la terrasse existante en façade arrière ;
 - l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement de l'allée en zone latérale, au niveau de la porte d'entrée située en façade latérale ;
- que le projet porte sur :
 - la création d'une lucarne sur le pan latéral gauche de la toiture ;
 - l'aménagement des combles déjà aménagés, par l'ajout d'une chambre supplémentaire ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6: toiture – lucarne (largeur) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - l'habitation est située à l'angle de 2 avenues ;
 - la lucarne est présente sur la totalité de la largeur de la façade hormis 60cm de part et d'autre des pignons ;
 - son impact est très important et elle est fortement visible depuis l'espace public ;
 - il y a lieu de la réduire en respectant la prescription du RRU en terme de largeur aux 2/3 de la façade ;
 - elle est revêtue d'un bardage en zinc de ton gris anthracite et munie de châssis en aluminium de ton gris-bleu (RAL 7031) ;
 - les percements des nouvelles baies doivent être revues et retrouver des proportions similaires aux baies inférieures existantes ;
 - l'alignement de la lucarne doit être conservée sur toute sa longueur ; qu'il y a lieu de supprimer la différence de niveau entre la partie gauche et la partie droite de la lucarne ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 4, article 12 : aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la minéralisation importante au niveau de l'accès à la porte d'entrée (+/-4m de large) et vers le jardin en façade arrière contre la haie mitoyenne gauche porte atteinte au bon aménagement des lieux ;
 - ces zones doivent viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
 - cet accès piétonnier et la terrasse devant l'entrée de l'habitation amplifient l'imperméabilisation de la parcelle ;
 - il y a lieu de supprimer toute minéralisation en zone latérale et de limiter un accès piéton raisonnable ;
 - la terrasse arrière ne peut pas être étendue en zone latérale ;
- que lors du prochain remplacement des châssis en PVC en façade avant, ceux-ci doivent être prévus en bois ou en aluminium, le PVC n'étant pas un matériau durable ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres ;
- que les travaux en toiture améliorent le confort et l'habitabilité du bien ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement :

- considérant que le plan prévoit une couverture en EPDM noire sur la toiture plate de la lucarne :
 - qu'il mentionne la possibilité d'une toiture végétale ;
 - que celle-ci a l'avantage de permettre une amélioration de la gestion des eaux pluviales et d'éviter les effets d'îlot de chaleur induits par une couverture bitumineuse ;
- considérant que la parcelle dispose d'une citerne de 5000L utilisée à des fins domestiques :
 - que le trop-plein est dirigé vers le réseau d'égouttage alors que la parcelle dispose d'une superficie permettant l'infiltration in situ, ce que le sol sablonneux et la profondeur de la nappe permettent ;
 - qu'il serait bienvenu d'étudier le rejet et l'infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- considérant que la lucarne projetée est l'occasion d'intégrer des nichoirs afin de lutter contre le déficit d'avifaune en Région bruxelloise
(document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

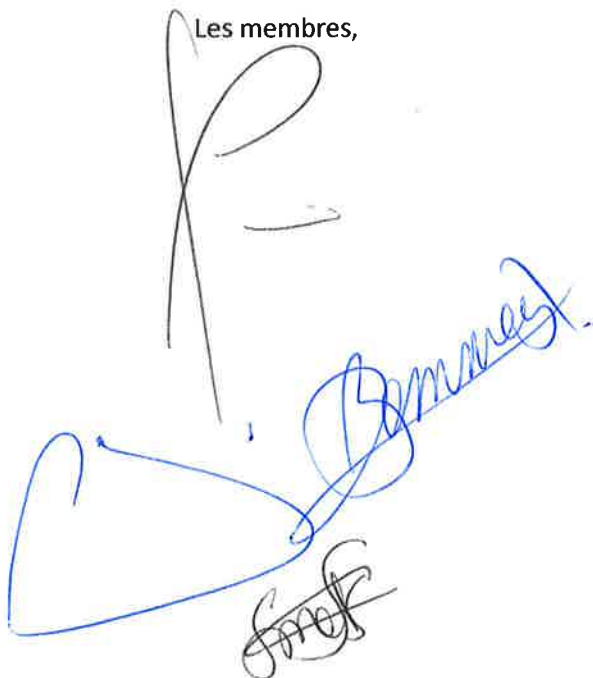
- diminuer la largeur de la lucarne aux 2/3 de la largeur de la façade ;
- conserver l'alignement de la lucarne sur toute la longueur ;
- retrouver des proportions similaires aux baies inférieures existantes pour les nouvelles baies de la lucarne ;
- supprimer toute minéralisation en zone latérale et de limiter un accès piéton raisonnable ;
- prévoir une toiture végétalisée la plus intensive possible ;
- étudier la possibilité de rejeter le trop-plein de la citerne sur la parcelle et de l'y infiltrer ;
- intégrer des nichoirs dans la nouvelle lucarne ;

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

La dérogation à l'article 12, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

