

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 : /
 - 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 : Monsieur Raphaël KRINGS
- sur la propriété sise : Rue Longue 32
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformation d'une habitation 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 : Monsieur Raphaël KRINGS
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Gaël VAN HEMELRYCK, 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 se rapporte à la transformation d'une habitation unifamiliale ;
- que la parcelle 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 la maison date de 1871 et reprise à l'inventaire online du Patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207/333 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- que les travaux portent sur :
 - la démolition et la reconstruction de l'annexe contiguë latérale ;
 - l'agencement et le réaménagement des espaces intérieurs ;
 - la construction de 3 lucarnes au niveau de la façade arrière ;

Considérant :

- qu'il s'agit d'une ancienne ferme érigée vers 1871 et transformée vers 1906, dotée d'une façade de briques chaulées et une porte flanquée de deux fenêtres, comprenant à gauche une porte de grange sous linteau de bois et un étroit passage couvert sous appentis à droite ;
- que le projet prévoit une réorganisation intérieure des espaces en modifiant légèrement le volume du bâtiment et la création de 3 lucarnes séparées en façade arrière ;
- que la plateforme du volume située au rez-de-chaussée sera dotée d'une toiture verte ;
- que les lucarnes projetées seront habillées en bardage fibrociment de ton gris foncé et des châssis en aluminium de teinte noire ;
- que la nouvelle situation projetée est répartie comme suit :
 - sous sol : caves ;
 - rez-de-chaussée : un bureau, un open space comprenant un salon, une cuisine et à l'arrière une salle à manger, un garage et un hall de service donnant sur la zone latérale ;
 - 1er étage : 3 chambres dont l'une au côté gauche avec un dressing et une salle de bain, une chambre d'ami/salle de jeux, une buanderie et une salle de bain commune ;
- que le projet déroge aux articles suivants du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - RRU, Titre I, article 3 : implantation : local vélo non implanté contre le mitoyen ;
 - RRU, Titre I, article 12 : aménagement de la zone latérale : parking non couvert ;
- que la dérogation à l'article 3 est acceptable sous conditions en considérant que :
 - dans la situation existante une extension est présente en zone latérale allant contre le mitoyen de gauche ;
 - cette situation est très ancienne selon les Orthophotoplans de BruGIS ;
 - le projet prévoit la démolition de celle-ci et la construction d'un rangement vélo en bardage bois de ton noir, avec des démissions plus réduites ;
 - celui-ci ne vient pas contre le bâtiment mitoyen et ce dernier (bâtiment mitoyen) n'est pas implanté en retrait par rapport à la limite parcellaire, ce qui constitue une situation non conforme à l'article 3 ;
 - cela permettra néanmoins de maintenir un accès latéral vers le jardin ;
 - cet aménagement n'aura pas d'impact sur le bâti existant et/ou les parcelles avoisinantes ;
 - du moins la partie résiduelle ainsi que le passage latéral doivent prévoir un revêtement perméable par la pose de dalles ponctuelles installées en pas japonais pour l'accès latéral ;
- que la dérogation à l'article 12 n'est pas acceptable étant donné que :
 - une zone de stationnement donnant sur la rue existe déjà et sera maintenue en zone latérale ;
 - celle-ci était utilisée dans un but de chargement/déchargement de produits de la ferme et les engins utiles à la ferme comme mentionné dans la note explicative ;
 - étant donné que cette utilisation n'est plus d'actualité et que l'extension arrière abritera des vélos, rien ne justifie donc sa couverture en matériaux imperméables et encore moins de servir comme un espace de stationnement ;

- en sus, l'habitation comporte un garage au niveau du volume principal ;
- la zone latérale vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif, et seulement les installations/constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées ;
- afin de répondre aux volontés de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de gestion des eaux de pluie et de désengorgement des canalisations des voies publiques, il y a lieu de supprimer l'espace de stationnement, et de proposer un revêtement perméable pour cette zone ;

Considérant :

- que la façade du corps de logis reste maintenue en l'état, hormis la mise en place de fenêtres de toit et le renouvellement de la toiture de tuiles en terre cuite de ton gris foncé (anciennement de ton rouge) ;
- que le bâtiment maintient un versant latéral, côté droit au rez-de-chaussée ;
- qu'il convient d'assurer une bonne exécution des raccords de cette toiture et du mur mitoyen voisin ;
- que les travaux entrepris ont eu pour but de procurer plus de confort et d'améliorer l'habitabilité du logement ;
- que moyennant les modifications demandées, le projet s'intégrera d'avantage au cadre urbain environnant, et répondra au principe du bon aménagement des lieux ;
- qu'il convient de fournir un reportage photographique de l'intérieur du bâtiment et/ou fixer une visite sur place avec la Direction du Patrimoine culturel ;

Vu les considérations environnementales :

Considérant :

- que le projet prévoit un aménagement végétalisé de la toiture plate de l'annexe mais n'en précise pas l'intensité ;
- qu'il convient de prévoir au minimum une toiture de type semi-intensive ;
- que le maintien d'une zone de parking à ciel ouvert sur la parcelle n'est pas souhaitable et qu'il serait pertinent de l'aménager en zone de jardin planté à l'exception de l'allée menant à la porte de service ;
- que la citerne existante n'est pas remise en service mais qu'une nouvelle citerne de 10m³ est prévue sous la zone de parking ;
- qu'il conviendrait d'étudier la remise en fonction de la citerne existante (cf. Homegrade) ou de revoir l'implantation de la nouvelle citerne sous une autre zone minéralisée, d'étudier le rejet de son trop-plein dans la zone de jardin ;
- que la réutilisation des eaux à des fins domestiques doit être précisée (WC, laverie, entretien...) ;
- qu'en raison de la proximité d'une zone inondable, il est souhaitable d'étudier un dispositif de gestion des eaux pluviales sur la parcelle et la déconnexion des descentes d'eaux pluviales du réseau d'égouttage ;
- que la création de lucarnes en façade arrière est l'occasion d'y intégrer des nichoirs pour lutter contre le déficit d'avifaune (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf) ;
- qu'il y a donc lieu de :
 - prévoir une toiture plate végétalisée de type semi-intensive au minimum ;
 - supprimer la zone de parking et de l'aménager en jardin de pleine terre ;
 - étudier la remise en fonction de la citerne existante ou l'implantation d'une nouvelle citerne sous une zone minéralisée et le rejet de son trop-plein sur la parcelle ; préciser la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;
 - proposer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle et étudier la possibilité de déconnecter les DEP du réseau d'égouttage ;
 - intégrer des nichoirs dans les lucarnes projetées ;

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

Vu l'absence de réclamation ;

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 revêtement perméable au niveau des surfaces autour de la nouvelle extension en zone latérale ;
- supprimer la zone de parking en zone latérale et prévoir un aménagement favorisant plus de plantations et de pleine-terre ;
- fournir des vues en plan coupés à une hauteur de $\pm 1m20$ afin de mieux percevoir les lucarnes projetées à l'étage ;
- étudier la possibilité de diminuer l'impact des fenêtres de toit (velux) et les aligner dans le versant avant ;
- se conformer aux considérations environnementales et patrimoniales citées plus haut;

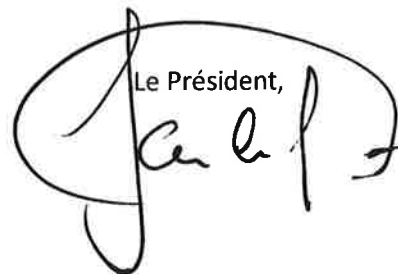
La dérogation à l'articles 3 du Titre I, du RRU est acceptable sous conditions, pour les motifs susmentionnés ;

La dérogation à l'article 12 du Titre I, du RRU n'est pas acceptable pour les motifs mentionnés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

A large, stylized handwritten signature in black ink, enclosed within a large, hand-drawn oval shape.Three handwritten signatures in blue ink. The top one is a long, sweeping signature that appears to read 'I. Van den Broeke'. Below it are two smaller, more compact signatures.