

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 octobre 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 :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Madame Marie-Zoé VAN HAEPEREN
 - 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

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 Lionel WIELEMANS et Madame Laurence HOUSSARD
- sur la propriété sise : Avenue du Manoir d'Anjou 51
- qui vise à exécuter les travaux suivants : créer 2 lucarnes dans la toiture de 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 Lionel WIELEMANS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Romain ROLAND, 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 créer 2 lucarnes dans la toiture de l'habitation unifamiliale 3 façades ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle selon le Plan régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est inscrit dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° IX/6 approuvé par Arrêté Royal du 12/06/1974 ;
- que le projet porte sur :
 - la création de 2 lucarnes : une sur le versant avant et une autre sur le versant arrière de la toiture ;
 - l'aménagement des combles en 1 chambre et 1 bureau ;
 - la prolongation de l'escalier vers les combles ;
 - l'isolation de la toiture par l'extérieur ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6 : toiture – lucarne (hauteur) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la lucarne en façade arrière dépasse de +/- 20cm les 2m maximum du profil de la toiture ;
 - cette hauteur permet d'obtenir 2m30 de hauteur sous la lucarne ;
 - la nouvelle chambre présente la surface minimum de 9m² ;
 - la lucarne s'adosse à la cheminée existante et la baie est alignée aux baies inférieures ;
 - dans l'environnement immédiat, 2 maisons à droite; il existe une grande lucarne en façade arrière également ;
- que la demande déroge à l'article suivant du PPAS :
 - article 2.9.a).1°: lucarnes – hauteur maximum ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la lucarne en façade avant présente une hauteur de 2m de haut ;
 - elle est située en retrait de +/- 80cm par rapport au plan de la façade ;
 - sa dimension s'intègre au gabarit de la maison et elle s'aligne sur les baies inférieures ;
 - la lucarne en façade arrière présente une dimension permettant l'aménagement d'une chambre de 9m² et permet de respecter le RRU ;
- que la demande déroge à l'article suivant du PPAS :
 - article 2.9.a).2°: lucarnes – distance mitoyen minimum 1m ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la lucarne en façade avant présente un retrait de 85cm par rapport à la limite mitoyenne gauche ;
 - ce retrait inférieur à 1m est dû à l'alignement de la lucarne sur les baies inférieures ;
 - cette dérogation ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bien ;
- que la demande déroge à l'article suivant du PPAS :
 - article 2.9.a).4°: lucarnes – retrait minimum 60cm sur l'alignement des façades ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la lucarne en façade arrière est alignée au nu de la façade ;
 - un retrait empêcherait l'aménagement d'une chambre ;
 - la corniche présente un débord de +/- 25cm ;
 - le versant de la toiture reste continu autour de la lucarne et maintient une distinction entre la lucarne et la façade inférieure ;
- que les lucarnes sont revêtues de zinc de ton anthracite ;
- que les nouveaux châssis sont en aluminium de ton bleu foncé ;

- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres et 1 bureau ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement :

Considérant que la parcelle est située en zone inondable sur la carte de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la Région est en déficit d'avifaune ;

- que la nouvelle lucarne projetée pourrait accueillir des nichoirs ;

Considérant que la couverture des deux lucarnes est prévue en EPDM ;

- que ce matériau est de nature à générer des effets d'îlot de chaleur ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

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

Les dérogations aux articles 2.9.a).1°, 2.9.a).2° et 2.9.a).4° du Plan Particulier d'Affectation du Sol sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

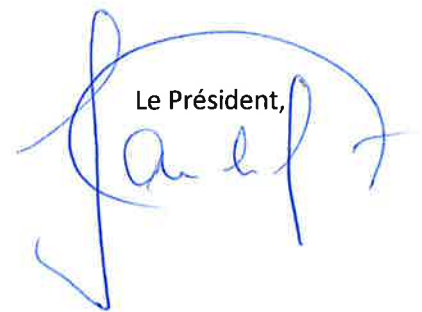
Les membres,

La Commission,

Le Président,



Handwritten signatures of the commission members in blue ink. The signatures are stylized and include the names of the members.



Handwritten signature of the president in blue ink, written in a cursive style.