

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 22 décembre 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 Hicham FAKCHICH
 - 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 : MIDEL S.A. représentée par Monsieur Philip MISEREZ
- sur la propriété sise : Avenue d'Ophem 12
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser la lucarne en façade avant, les châssis et les aménagements intérieurs de l'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'aucune réclamation ni observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs : MIDEL S.A. représentée par Monsieur Philip MISEREZ et Madame Caroline DE L'AUVRE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Jean-Michel LECLERCQ, 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 régulariser la lucarne en façade avant, les châssis et les aménagements intérieurs de l'immeuble à appartements ;
- que le bien se situe en Zone Mixte et liseré de noyau commercial 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 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - B.3.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que la régularisation porte sur :
 - l'agrandissement de la lucarne avant ;
 - le remplacement des châssis en façade avant et arrière ;
 - la modification de la modénature des châssis ;
 - le réaménagement intérieur ;
 - le remplacement des murs en maçonnerie par des parois vitrées translucides sur les terrasses arrières ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6: toiture – lucarne (hauteur et largeur) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la lucarne est agrandie sur toute la largeur de la façade ;
 - elle dépasse le profil de toiture de 2m30 ;
 - les 2 joues de la lucarne dépassent largement les 2 versants de toiture mitoyens ;
 - elle présente un recul de 58cm alors qu'à l'origine, elle présentait un recul de 1m20 ;
 - son impact est important et son revêtement en fibre-ciment de ton gris anthracite accentue sa visibilité ;
 - la lecture de la typologie de la lucarne est supprimé ; qu'il s'agit d'un type de rehausse d'un étage supplémentaire ;
 - dans l'avenue, il s'agissait du seul immeuble avec une lucarne en façade avant ; que cet acquis a été amplifié ;
 - cela porte atteinte au bon aménagement des lieux et modifie les caractéristiques de l'immeuble R+3+ toiture à versant et lucarne ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement de la zone de recul ;
- que la dérogation est acceptable :
 - des zones plantées sont prévues de part et d'autre de la vitrine ;
 - vu le rez-de-chaussée occupé par un commerce, un accès minéral plus large que la porte d'accès peut être autorisé pour la clientèle ; qu'il ne s'agit pas d'un parking ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation porte sur les séjours de tous les appartements ;
 - les cuisines ont été intégrées dans le séjour et la superficie de la pièce a augmenté ;
 - la façade avant n'a pas été modifiée et est quasi entièrement vitrée ;
 - la dérogation concerne un manque de 6,6m² du R+1 au R+3 ;
 - la dérogation concerne un manque de 4,43m² pour les combles ;
 - le réaménagement de la cuisine ouverte dans le séjour améliore l'habitabilité de l'appartement ;
- que les châssis en aluminium avec des panneaux pleins de ton vert ont été remplacés par des châssis en aluminium anthracite et des garde-corps en verre ;
- que les modénatures ont été supprimées au profit de châssis tous identiques ;

- que cette modification appauvrit le langage architectural de la façade avant ;
- qu'en façade arrière, les châssis ont été également remplacés ; que de nouveaux garde-corps ont été placés ;
- que les prescriptions du Code civil en terme de vues droite sont respectées ;
- que le nombre d'appartements n'a pas été modifié ;
- que ces travaux ont été réalisés sans autorisation ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement :

- considérant que la couverture de la nouvelle toiture plate de l'extension au dernier étage est réalisée en roofing :
 - que le projet n'apporte aucune amélioration en termes de gestion des eaux pluviales, de biodiversité sur la parcelle entièrement bâtie ni d'effets d'îlot de chaleur ;
 - qu'il y a lieu de végétaliser la toiture de l'extension voire de l'ensemble des toitures plates afin d'améliorer les qualités de la parcelle située à proximité d'une importante zone inondable ;

Vu l'avis SIAMU du 10/11/2022 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/11/2022 au 12/12/2022 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- **respecter les 2/3 de la largeur de la façade pour la lucarne en façade avant, à savoir 8m38 maximum ;**
- **étudier la végétalisation de la toiture plate de l'extension voire de l'ensemble des toitures plates de l'immeuble ;**

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 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président

