

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 et Madame François-Xavier de Walque
- sur la propriété sise : Avenue Charles Thielemans 34
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer l'habitation unifamiliale mitoyenne

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

- les demandeurs : Monsieur et Madame François-Xavier de Walque
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Alexis FROMENT, 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 étendre et transformer l'habitation unifamiliale mitoyenne ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation et en en Zone d'intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement selon le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bâtiment a été construit en 1929 ;
- que celui-ci est antérieur au 01/01/1932 mais qu'il n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - H.21 : modification visible depuis l'espace public ;
- que le projet porte sur :
 - l'isolation intérieure de la façade avant ;
 - la pose d'un enduit sur isolant en façade arrière ;
 - l'extension au 1^{er} étage en façade arrière ;
 - la rehausse du mur mitoyen gauche au 1^{er} étage ;
 - l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage en façade arrière,
 - la rehausse de la toiture ;
 - le placement de 7 velux dans la toiture ;
 - l'aménagement des combles en 1 chambre et 1 salle de bain ;
 - le remplacement de tous les châssis par des châssis en bois de ton blanc en façade avant et en aluminium de ton gris en façade arrière ;
 - le réaménagement intérieur ;
 - la modification de murs porteurs ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 2, article 4: hauteur sous plafond (chambre 4) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la hauteur sous plafond de minimum 2m30 ne porte pas sur la moitié de la superficie de plancher (hauteur 1m50) ;
 - le déficit est de +/- 2,20m² ;
 - vu la rehausse de la toiture, il y a lieu de ne pas déroger à la hauteur sous plafond pour ce local habitable ;
- que la rehausse du mur mitoyen gauche au 1^{er} étage porte sur 1m64 de hauteur sur 3m de long ;
- que le mur mitoyen gauche au niveau de la terrasse du 1^{er} étage ne respecte pas les vues droites en matière de Code civil ;
- qu'il y a lieu d'également rehausser ce mur mitoyen de minimum 30cm ou d'effectuer un recul de 1m90 non accessible ;
- que la modénature d'origine des châssis en façade avant est maintenue ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que ces aménagements ne sont pas de nature à modifier les caractéristiques paysagères et urbanistiques du quartier ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement :

Considérant que la parcelle se situe en zone inondable sur la carte de Bruxelles Environnement ;

- que le projet densifie la parcelle et qu'il convient d'étudier l'amélioration de la gestion des eaux pluviales sur celle-ci ;
- que le sol sablonneux et la profondeur de la parcelle permettent une infiltration sur celle-ci ;

Considérant le déficit d'avifaune dans la Région ;

- que la rehausse de la toiture est l'occasion d'y intégrer des nichoirs;

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

- **modifier la hauteur de la toiture afin de respecter la hauteur sous plafond pour un local habitable (chambre 4) sous les combles ;**
- **rehausser le mur mitoyen gauche au 1^{er} étage de minimum 30cm ou effectuer un recul de 1m90 non accessible ;**
- **proposer un dispositif améliorant la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (récupération et réutilisation, temporisation, infiltration, évapotranspiration) ;**

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

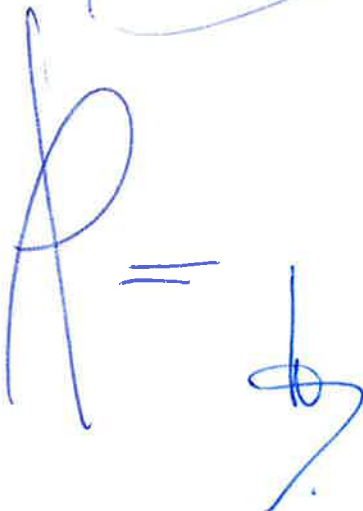
La Commission,

Les membres,


H. Van Hoepere







Le Président,

