

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 21 décembre 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 :
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS - Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : /
- 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 Jacques WIBIN
- sur la propriété sise : Rue Robert Thoreau 3
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire une habitation unifamiliale mitoyenne

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 que 3 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs : Monsieur Jacques WIBIN et Madame Eglantine WIBIN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur André GERARDY, architecte et Madame Florianne VAN FRAEYENHOVEN, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Sophie BATARDY

DECIDE à huis clos :

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

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 24/11/2022 :

- que le nombre de dérogations était lié à l'emprise et au programme du projet qui prévoyait 2 unités d'habitation sur une seule parcelle de 2,25 a ;
- qu'afin d'éviter une emprise trop importante et de préserver des espaces extérieurs qualitatifs, il y avait lieu de revoir le programme en privilégiant la construction d'une habitation unifamiliale ;

Considérant :

- que le projet vise à construire une habitation unifamiliale mitoyenne ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) 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 du Sol (P.P.A.S.) n° II/5, approuvé par Arrêté Royal le 05/09/1991 ;
- que le projet porte sur :
 - la construction d'une habitation unifamiliale à toiture à versants ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - Titre II, article II.1 : implantation des constructions ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - le projet s'aligne aux façades avant des 2 habitations voisines mitoyennes afin de maintenir l'alignement existant ;
 - les 2 habitations existantes ont été construites avant l'entrée en vigueur du P.P.A.S. ;
 - la zone de recul est de 80 cm et de 50 cm sur l'avancée au niveau du salon en façade avant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du P.P.A.S. :
 - Titre II, article II.2.5 : matériaux de parement ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - le parement des façades avant est en briques de ton gris clair ;
 - cette teinte permet de maintenir une uniformité chromatique claire ;
 - les deux habitations mitoyennes présentent un enduit de ton blanc ;
- qu'en façade arrière, la construction s'aligne avec la façade mitoyenne gauche et présente un retrait d'1 m par rapport à la façade mitoyenne droite ;
- que les nouveaux châssis sont en aluminium de ton blanc cassé ;
- que la toiture à versant et la lucarne présente dans le versant avant de la toiture sont recouvertes de tuiles plates de ton gris foncé ;
- que des velux sont présents dans les versants avant et arrière de la toiture ;
- que les terrasses, l'accès au garage et la porte d'entrée sont prévus en dalles perméables ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres ;
- que le projet prévoit une citerne de 7000L dont le trop-plein se rejette vers l'égout public ;
- qu'il y a lieu d'examiner un dispositif de noue infiltrante dans le jardin et de la déconnecter du réseau d'égouttage ou d'étudier un modèle de citerne infiltrante ;
- qu'un nouveau numéro de police doit être attribué à cette nouvelle construction ;
- que le numéro 3 n'est pas encore attribué au sein de la rue Robert Thoreau et n'engendre dès lors pas de problème au niveau des numéros de police des biens environnants ;
- que l'attribution de ce numéro de police permet d'assurer la continuité des numéros de police de cette voirie ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/11/2023 au 11/12/2023 ;

Vu les 3 réclamations portant sur :

- la hauteur du toit de 50 cm plus haut que le voisin mitoyen n°5 ;
- la manque de document relatif à l'incidence du projet sur l'ensoleillement des parcelles voisines ;

Commission de Concertation du 21.12.2023

- la compréhension concernant la flexibilité du projet ;
- le volume trop imposant ;
- l'impact sur les places de parking ;
- la demande d'une haie pour le projet ;
- la changement du gazon au niveau de l'accès au garage a une influence négative à la qualité de l'air et l'espace vert ;
- la défiguration du quartier ;

Considérant que :

- le faîte s'aligne avec la hauteur de la toiture mitoyenne gauche (n°1) ;
- rien n'empêche que la nouvelle toiture soit plus haute que la toiture mitoyenne droite (n°5) ;
- il n'y a pas d'obligation à fournir une étude d'ensoleillement pour la nouvelle habitation unifamiliale ;
- les aménagements intérieurs peuvent être modulés au gré des envies des habitants ; que les pièces de vie dessinées actuellement ne sont pas figées ; que néanmoins, cela reste une habitation unifamiliale ;
- le gabarit de la nouvelle construction s'intègre entre les deux murs mitoyens en attente ;
- inévitablement, un emplacement de parking est supprimé au profit du garage de la nouvelle habitation ;
- une haie est prévue en façade avant et dans le jardin ;
- la suppression de gazon pour l'accès au garage et à la porte d'entrée peut être remplacée par des matériaux imperméables selon l'article 11, chapitre 4, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ; que des dalles perméables sont prévues pour le projet ;

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

Les dérogations aux articles II.1 et II.2.5 du Plan Particulier d'Affectation du Sol sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La Commission,

Les membres,



Le Président,

