

**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
  - 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
- 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 Illario TANCREDI et Madame Ester PONZETTO
- sur la propriété sise : Val des Bécasses 32
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construction d'une maison unifamiliale 4 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 Illario TANCREDI et Madame Ester PONZETTO
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Angelo LAFRATTA, 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 le projet a pour objet la construction d'une habitation unifamiliale de type 4 façades ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance résidentielle du 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 le bien se situe dans les limites du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n°IX/6 approuvé par Arrêté du Gouvernement du 12/06/1974 ;
- que le bien se situe dans les limites du Permis de Lotir n°09.42 approuvé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 06/02/2014 ;
- que les travaux portent sur la construction d'une habitation unifamiliale isolée à 4 façades ;

## Considérant :

- que le contexte urbain est caractérisé par un tissu plutôt résidentiel composé principalement d'habitations unifamiliales avec des gabarits allant de R+1+T à R+2+T ;
- que l'habitation sera de type R+1 avec un niveau de caves semi-enterrées réparti comme suit :
  - niveau semi-enterré : garage 2 voitures, local vélos/rangement, caves ;
  - rez-de-chaussée : pièces de vie (salon/salle à manger/cuisine), bureau et une chambre avec une salle de bain, accès vers une terrasse et une piscine ;
  - 1<sup>er</sup> étage : 4 chambres, 2 salles de bain, une buanderie ;
- que le projet déroge aux articles suivants :
  - Permis de Lotir
    - art.3 implantation : construction d'un escalier + piscine en zone de recul ;
    - art.5 zone de recul : 1.destination, 2.aménagement ;
  - PPAS :
    - art.2.3 implantation : d) zone de construction : garde-corps en fer forgé ;
    - art.2.5 toiture : le toit plat n'est pas autorisé ;
    - art.5. zone de recul : 1.destination, 2.c.plan paysager manquant,4. Étage sur pilotis > 1m10 et 5. mur de soutènement ;
  - Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, art.11 : aménagement et entretien de la zone de recul ;
  - RRU, Titre I, art.13 : toiture plate non accessible > à 100m<sup>2</sup> non végétalisée ;
  - RRU, Titre II, art.10 : éclairage naturel (bureau + chambre n°2 et 3) ;
- qu'en l'état actuel, les dérogations à l'article 11 du Titre I du RRU, et aux articles 3 et 5 du Permis de Lotir et du Plan particulier d'Affectation du Sol relatifs à la zone de recul ne sont pas acceptables en considérant que :
  - la zone de recul est réservée aux jardinets et accès à la propriété ;
  - il s'agit de données essentielles du Permis de Lotir ;
  - celle-ci a été imperméabilisée à hauteur de 200m<sup>2</sup> ;
  - la majeure partie (+/- 120m<sup>2</sup>) est en pavés pour le stationnement des voitures et l'accès vers le bâtiment, et +/-80m<sup>2</sup> pour la création d'une piscine avec une terrasse ;
  - la zone de recul est bien définie dans le permis de lotir ;
  - la mise en place d'une piscine fait partie des aménagements usuels de la zone de cours et jardins et n'est pas compatible avec les affectations de la zone de recul ;
  - il y a lieu de déplacer la piscine hors la zone de recul ;
  - le cas échéant, celle-ci ne doit pas être implantée trop près du couloir écologique situé côté « Est » de la parcelle et il ne faut aucun rejet des eaux traitées dans l'environnement ;
  - au sens de l'article 11 du Titre I du RRU, la zone de recul ne peut en aucun cas servir d'aire de stationnement ;
  - les qualités paysagères de cette zone peuvent être améliorées en favorisant plus de verdure et plantations afin de répondre aux exigences du RRU et aux prescriptions du Permis de Lotir et du PPAS ;

- que les dérogations aux articles 2.3 et 2.5 du PPAS sont acceptables du fait que :
  - les garde-corps en verre et la toiture plate ne sont en principe pas autorisés par le PPAS ;
  - il s'agit d'une volonté contemporaine du projet architectural ;
  - cependant, la mise en place d'un toit plat ne porte pas atteinte au bâti environnant et n'aura pas d'impact sur les parcelles voisines ;
- que la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU n'est pas admise étant donné que :
  - le toit plat du bâtiment est en EPDM ;
  - les toitures plates non accessibles de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être aménagées en toitures verdurisées ;
  - la toiture plate doit être végétalisée (la plus extensive possible) et de participer à la GIEP ;
- que la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU n'est pas acceptable en considérant que :
  - les locaux habitables dont les chambres et les bureaux sont éclairés naturellement ;
  - la superficie nette éclairante est de minimum 1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ;
  - le bureau situé au RDC ainsi que les chambres n°2 et 3 situées à l'étage comportent un apport en lumière naturelle en deçà des exigences du RRU ;
  - dans le cas d'une nouvelle construction, il est impératif de répondre aux normes d'habitabilité des logements prévues par le Titre II du RRU ;

Considérant :

- que les murs des façades seront en partie en briques grises et une seconde partie en crépi gris clair avec des seuils et appuis en pierre bleue ;
- que la menuiserie est prévue en aluminium de teinte noire ;
- que le projet prévoit une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10000L ;
- que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 incite la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
- qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
- que l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau rappelle que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;
- qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales issues de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
- que les constructions nouvelles doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;
- qu'un nouveau numéro de police doit être attribué à cette nouvelle construction ;
- que la parcelle est de très haute valeur biologique et se situe en zone de développement écologique ;
- qu'il convient de réduire sa minéralisation et de maximiser le CBS+ ;
- que le numéro 32 n'est pas encore attribué au sein du Val des Bécasses et n'engendre dès lors pas de problèmes au niveau des numéros de police des biens environnants ;
- que l'attribution de ce numéro de police est conforme aux directives et recommandations Best-Address du 23/02/2018, et permet d'assurer la continuité des numéros de police de cette voirie ;
- qu'il y a lieu de limiter l'impact dû au chantier sur le réseau écologique ;
- que moyennant les modifications demandées, le projet s'intègre au cadre urbain environnant des points de vue architectural et urbanistique et n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26 septembre 2022 au 10 octobre 2022 ;

Vu l'absence de réclamation ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence des représentant(e)s de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine et Bruxelles Environnement à condition de :

- déplacer la piscine hors la zone de recul ;
- supprimer les deux emplacements de voiture non couverts de la zone de recul ;
- proposer un aménagement paysager favorisant plus de plantations et de jardinets en zone de recul ;
- prévoir une toiture végétale la plus intensive possible (toit plat du bâtiment) ;
- augmenter la surface de vitrage dans le bureau et les chambres 2 et 3 afin de se conformer aux exigences du RRU ;
- prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.

Les dérogations aux articles 2.3 et 2.5 du PPAS pour la zone de recul sont acceptables pour les motifs susmentionnés ;

Les dérogations aux articles 3 et 5 du Permis de Lotir, l'article 5 du PPAS et l'article 11 et 13 du Titre I du RRU ne sont pas acceptables pour les motifs mentionnés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU n'est pas acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,



M. Z. Haepou

