

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 01 juin 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 :
 - 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 Noémie HENRION et Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - URBAN BRUSSELS - Direction du Patrimoine Culturel : 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 Davide VALITUTTI
- sur la propriété sise : rue François Gay 37
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformation d'une maison unifamiliale

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 :

- le demandeur : Monsieur Davide VALITUTTI
- d'office, les personnes ou organismes suivants :Monsieur Raphael TILMAN, 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 a trait à la transformation d'une maison mitoyenne 3 façades ;
- que la parcelle se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 ;
- que les travaux portent sur :
 - l'aménagement d'une nouvelle terrasse en façade arrière ;
 - l'ajout d'une salle de bain au niveau du 2^{ème} étage ;
 - l'aménagement des combles et l'installation d'une lucarne dans le versant arrière ;

Vu le permis d'urbanisme n°325 (DB325/1957) approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 27/07/1957, qui constitue la situation licite connue du bien ;

Considérant :

- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne comprenant 2 façades de gabarit R+2+T ;
- que le projet prévoit le réaménagement des espaces de vie au niveau du bel-étage/1er étage par une prolongation volumétrique au niveau arrière afin de créer une communication directe avec le jardin ;
- que l'espace sous combles est aménagé en une chambre supplémentaire à l'arrière, une salle de douche au centre et un rangement à l'avant ;
- qu'à cet effet, une lucarne est installée dans le versant arrière ;
- que celle-ci comporte une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - RRU, Titre I, article 6 : lucarne ;
- que la dérogation n'est pas acceptable en considérant :
 - que le RRU prévoit que pour la construction d'une lucarne, la distance entre la rive de celle-ci et le profil de la toiture ne peut dépasser 2m ;
 - qu'au niveau des combles, la hauteur sous plafond des locaux habitables peut être réduite à 2m30 ;
 - que dès lors, il y a lieu de réduire la distance entre la rive de la lucarne et le profil de la toiture à moins de 2m afin de se conformer au RRU ;

Considérant :

- que des travaux d'isolation seront opérés en toiture et en façade arrière ;
- que ces travaux d'isolation ont pour but d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
- que la façade avant est maintenue en l'état, et la menuiserie qui y est présente sera renouvelée en bois ou en aluminium lors du prochain remplacement ;
- que des zones de plantation seront ajoutées à la zone de recul (actuellement en dalles de béton) afin d'augmenter la surface perméable de celle-ci ;
- que le projet prévoit une toiture végétalisée de type extensif sur les nouvelles toitures plates ;
- qu'il serait préférable de prévoir une toiture de type semi-intensive ou de coupler la toiture extensive d'une citerne de récupération et de réutilisation à des fins domestiques (WC, entretien,...) des eaux pluviales ;
- que le nouveau volume projeté en toiture est l'occasion d'intégrer des nichoirs pour lutter contre le déficit d'avifaune
(https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf) ;
- qu'il serait judicieux d'installer une citerne d'eaux pluviales avec réutilisation à des fins domestiques ;
- que moyennant les modifications demandées, le projet s'intégrera d'avantage dans son environnement immédiat et répondra ainsi au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 23/05/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

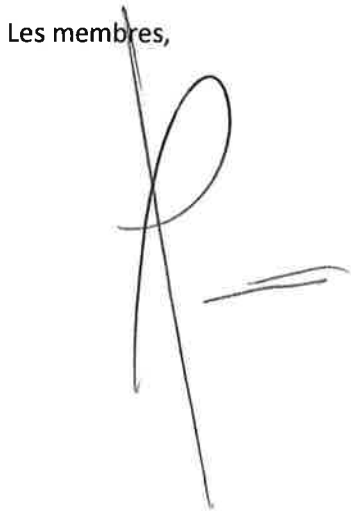
AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- **réduire la distance entre la rive de la lucarne et le profil de la toiture à moins de 2m conformément au RRU ;**
- **prévoir une végétalisation semi-intensive des nouvelles toitures plates ;**

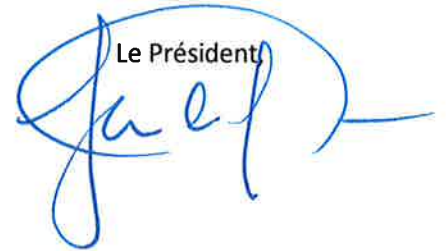
La dérogation à l'article 6 du Titre I, du RRU n'est pas acceptée pour les motifs susmentionnés.

La Commission,

Les membres,

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line that loops back to cross itself, with a horizontal stroke extending to the right.

Le Président

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized initial 'G' followed by 'ay' and a long horizontal stroke.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Gemma' with a period at the end.A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'S' with a horizontal stroke above it.