

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 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
- 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 : Madame Gersande LE COCQ de PLETINX et Monsieur Gatien DULAIT
- sur la propriété sise : avenue François Peeters 6
- qui vise à exécuter les travaux suivants : démolir l’habitation existante, reconstruire une habitation unifamiliale 4 façades indépendante et déplacer le cabinet médical dans le garage existant

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 :
 - Madame Gersande LE COCQ de PLETINX
 - Monsieur Gatien DULAIT
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Jean-Michel LECLERCQ, ATELIER DES DEUX MAISONS
 - Monsieur Kenny PATINY, ATELIER DES DEUX MAISONS
- 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 démolir l'annexe de l'habitation existante, reconstruire une habitation unifamiliale 4 façades et déplacer le cabinet médical dans l'ancien garage ;
- que le bien 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il est fait application des articles suivants du Plan régional d'Affectation du Sol :
 - A.0.6 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
 - la démolition de l'annexe latérale de l'habitation unifamiliale 3 façades ;
 - la construction d'une habitation unifamiliale 4 façades ;
 - le déplacement du cabinet médical dans l'ancien garage en fond de parcelle ;
 - l'aménagement d'un chemin piétonnier (en pas japonais) pour l'accès au cabinet médical ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme :
 - titre VIII, chapitre 2, article 3 : rampe de parking (4 % sur les 5 premiers mètres) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - les pentes des rampes des habitations voisines sont similaires à celle du projet ;
 - la pente présente 20 %, identique aux voisins n°20, 22...;
 - le garage est partiellement enterré ;
 - cela permet de maintenir des niveaux de plancher similaires aux habitations voisines ;
- que la construction est implantée à +/- 9m56 de l'alignement avec la voirie ;
- que la zone latérale gauche est prévue à 6m01 par rapport à l'habitation voisine gauche afin de pouvoir créer une nouvelle limite mitoyenne entre les deux et maintenir une zone non aedificandi de 3m de part et d'autre de la limite mitoyenne pour les deux habitations ;
- que la zone latérale droite est prévue à 2m15 pour la façade principale et à +/- 1m58 pour le bow-window par rapport à la limite mitoyenne droite ;
- que la façade latérale droite est longée par un aménagement piétonnier en dalles de pierre située à une hauteur de +/- 70cm par rapport au niveau du sol ; que ce chemin est situé à 1m13 de la limite mitoyenne droite ;
- que de l'autre côté de la limite droite, un accès carrossable dessert une parcelle en intérieur d'îlot ; que l'habitation voisine est située à +/- 15m de la limite mitoyenne entre la nouvelle habitation et l'accès carrossable ;
- que donc la distance de la façade latérale droite par rapport à la limite mitoyenne ne porte pas atteinte à l'aménagement des lieux ;
- qu'une terrasse est aménagée au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres ;
- que le matériau de façade est la brique peinte en blanc ;
- que les châssis sont en PVC structuré de ton anthracite ;
- que la toiture est revêtue de tuiles de ton rouge-brun et que les lucarnes sont en bardage de ton gris-brun ;
- que le projet prévoit une citerne de 10.000l dont le trop-plein est raccordé au réseau d'égouttage ; qu'il convient de le déconnecter du réseau et d'infiltrer le trop-plein sur la parcelle ; que s'agissant d'une nouvelle construction, il convient de présenter un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle et de la déconnecter du même réseau d'égouttage ;
- que la démolition d'une construction existante doit s'accompagner d'une stratégie de circularité et de réemploi des matériaux ; qu'il convient de présenter une note d'intention à cet égard ;
- que la nouvelle construction est l'occasion d'y intégrer des abris pour l'avifaune (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf);

- qu'un nouveau numéro de police doit être attribué à cette nouvelle construction ;
- que le numéro 8 n'est pas encore attribué au sein de l'avenue François Peeters 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 ;
- que le cabinet médical présent dans l'annexe démolie est déplacé dans l'ancien garage en fond de parcelle, derrière l'habitation n°6 ;
- qu'un accès piéton est réalisé depuis la voirie vers le cabinet médical ;
- que le volume de l'ancien garage n'est pas modifié ;
- que les portes de garage sont remplacées par une baie et une porte d'entrée vers la salle d'attente ;

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 :

- déconnecter le trop-plein de la citerne du réseau d'égouttage ;
- présenter un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;
- porter attention au réemploi des matériaux ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

