

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 septembre 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
 - 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 Florence VANDERBECQ, 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 Kimberly LOUSBERG
- sur la propriété sise : Rue David Van Bever 51
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre la 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 :

- les demandeurs : Madame Kimberly LOUSBERG
- d'office, les personnes ou organismes suivants : Madame Jin LIN PEI WEN, 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 régulariser la maison unifamiliale mitoyenne deux façades ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement 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 ;
- que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- que le projet porte :
 - la création de deux lucarnes, une dans le versant avant et une dans le versant arrière ;
 - l'aménagement des combles en 2 chambres ;
- que la régularisation porte sur la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière ;
 - en situation de droit, l'annexe arrière (laverie) a une profondeur de 5,40 m sur une largeur de 2,40 m alors que l'annexe existante fait une largeur de 4,85 m (toute la largeur de la façade arrière) ;
- que la demande déroge à l'article 4, chapitre II du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction ;
 - la profondeur de l'annexe dépasse de plus de 3 m le voisin mitoyen le moins profond (n°53) ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la profondeur de l'annexe correspond à la moyenne des annexes arrière présentes dans la rue ;
 - la dérogation est minime, elle ne concerne que 58 cm ;
 - il s'agit d'une situation assez ancienne qui date au moins de 1996 ;
 - la situation de droit autorisait déjà une profondeur similaire mais pas sur toute la largeur de la parcelle ;
- que la demande déroge à l'article 10, chapitre III du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel du séjour :
 - l'éclairage naturel est en déficit de 0,4 m² par rapport aux normes requises ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la dérogation est minime ;
 - le projet améliore déjà l'éclairage existant en abaissant l'allège de fenêtre arrière ;
 - un puits de lumière existe au niveau de la toiture du séjour ce qui apporte une lumière diffuse dans l'espace ;
- que le projet vise également à créer deux lucarnes pour aménager deux chambres confortables ;
- que le demandeur précise dans sa note explicative que, lors d'un prochain remplacement, les châssis de la façade à rue reproduiront le ceintage d'origine ;
- qu'il y a lieu également de les prévoir en bois et non en aluminium ;
- que la parcelle est en zone de liaison écologique ;
- que les extensions et la terrasse réduisent les qualités végétales de la parcelle et de l'îlot, et en augmentent l'imperméabilisation ;
- que la couverture en ardoises noires de l'annexe est de nature à générer des effets d'îlot de chaleur ;
- qu'il y a lieu soit d'en proposer la végétalisation, si la pente est inférieure ou égale à 10% (>10cm de substrat) ou a minima un matériau à albedo élevé ;
- qu'il y a lieu de prévoir des nichoirs au niveau de la nouvelle lucarne arrière ;
- qu'il convient également de proposer un revêtement de terrasse perméable ;
- qu'une citerne apparait en situation de droit ; qu'elle n'est plus reprise en situation projetée ;
- qu'il convient de vérifier son existence et sa fonctionnalité ;

- qu'à défaut, il y a lieu d'en rétablir une nouvelle, à implanter sous une zone minéralisée, avec reprise des eaux pluviales à minima du versant arrière de la maison et de la toiture plate de l'annexe, avec rejet du trop-plein sur la parcelle sablonneuse ; que la réutilisation des eaux à des fins domestiques (WC, laverie, entretien,...) sera précisée ;
- que la demande améliore le confort du logement ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/09/2023 au 18/09/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- végétaliser la toiture de l'annexe de manière semi-intensive ou a minima prévoir un matériau/couleur à albedo élevé ;
- proposer un revêtement de terrasse perméable ;
- vérifier l'existence de la citerne d'eaux pluviales de droit et, à défaut, la rétablir ; en cas d'installation d'une nouvelle citerne, déconnecter a minima les toitures arrière du réseau d'égouttage et infiltrer le trop-plein de la citerne sur la parcelle ; préciser la réutilisation domestique des eaux récoltées ;

La dérogation à l'article 4, chapitre II du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 10, chapitre III du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La Commission,

Les membres,



Le Président,

