

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 novembre 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 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 Cosmin CABA et Madame Roxana CABA
- sur la propriété sise : Clos de la Forêt 15
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer le grenier en surface habitable, créer 2 lucarnes et redresser le pignon droit de l'habitation unifamiliale 3 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 ou observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs : Monsieur Cosmin CABA et Madame Roxana CABA
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Malina COSTACHE PADUREANU, 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 vise :
 - à transformer le grenier en surface habitable,
 - à créer 2 lucarnes,
 - à redresser la pignon droit
 - et à régulariser de l'habitation unifamiliale 3 façades ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation 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 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - B.2.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que la régularisation porte sur :
 - l'augmentation de la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée de 30cm ;
 - la construction d'une pergola en zone latérale ;
- que le permis octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 17/10/2019 présentait une extension au rez-de-chaussée alignée au voisin mitoyen gauche ;
- que lors de sa réalisation, le propriétaire a reconstruit l'extension de même profondeur que l'ancienne extension, à savoir 30cm plus profond ;
- qu'à ce jour aucune plainte n'a été réceptionnée ; que l'extension présente une profondeur totale de 2m52, que cela est acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 4, article 12 : aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - que la pergola en bois construite en zone latérale est située derrière le portail à 4m30 en retrait de la façade avant, présente une hauteur de 2m75 et a une longueur de 4m60 ; que celle-ci n'est pas couverte ;
 - que la zone latérale ne respecte pas les 3m de zone non aedificandi ; qu'elle doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
 - qu'il y a lieu de supprimer cette construction en zone latérale afin de maintenir cette zone sans construction ;
- que le projet porte sur :
 - la modification de la toiture à 3 versants en 2 versants par la rehausse du pignon droit ;
 - la création de 2 lucarnes dans les versants avant et arrière de la toiture ;
 - l'aménagement des combles en 2 bureaux et des sanitaires ;
 - l'isolation par l'extérieur de la toiture ;
- qu'au niveau de la toiture, la suppression du versant latéral et la prolongation de la toiture à 2 versants permet d'agrandir le volume intérieur de toiture ;
- que le nouveau pignon est traité avec un bardage en siding de ton blanc similaire à la transformation voisine droite octroyée le 03/10/2019 ;
- que le projet prévoit une lucarne dans le versant avant et une autre lucarne dans le versant arrière ;
- que dans le clos de la Forêt, aucune lucarne n'est présente dans le versant avant des toitures ; que cela rompt les caractéristiques urbanistiques du clos ;
- qu'il y a lieu de respecter cette particularité du clos et de supprimer la lucarne dans le versant avant de la toiture ;
- que la lucarne dans le versant arrière respecte les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme et est habillée de panneaux blancs de type Equitone Eternit et munies de châssis en aluminium de ton blanc à l'instar de la maison voisine droite ;

- que les 2 voisins mitoyens de la parcelle ont été avertis par courrier recommandé de la présente demande et qu'aucune réclamation n'a été réceptionnée ;
- que les situations de droit et de fait indiquent qu'une partie de la toiture plate de l'extension est végétalisée ;
- que les photos aériennes révèlent que cet aménagement n'est pas réalisé et que la terrasse occupe l'intégralité de cette toiture plate ;
- que la circonstance de l'installation toute récente de bacs à plantes tels qu'apparaissant sur les photos jointes à la demande et le maintien d'un garde-corps sur tout le pourtour de la toiture plate ne sont pas un aménagement pérenne et qu'il convient de se conformer au plan de droit ;
- que l'augmentation de la profondeur de l'extension et l'imperméabilisation de l'intégralité de la zone latérale, bien qu'acquise de droit, ne laissent qu'une zone de pleine terre plantée réduite ;
- qu'il conviendrait de prévoir une réduction de l'emprise de la terrasse ou un revêtement perméable et d'étudier la possibilité d'un revêtement perméable en zone latérale ;
- que la réalisation de lucarnes et la modification de la toiture en vue de son isolation sont l'occasion de recueillir les eaux pluviales dans une citerne avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ou de renvoyer les eaux vers une noue d'infiltration ;
- que l'étanchéité des toitures des lucarnes n'est pas précisée ; qu'il convient d'éviter des matériaux bitumineux et générant de la surchauffe ; qu'il y a lieu d'en prévoir la végétalisation ou de mettre en œuvre un matériau à albedo élevé ;
- que les modifications de la toiture sont l'occasion d'y intégrer des abris pour l'avifaune ([https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT Moineau domestique FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf)) ;¹
- que l'habitation unifamiliale est composée de 2 chambres ; que les combles doivent être réaménagés dans la lucarne présente dans le versant avant de la toiture ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- **supprimer la pergola dans la zone latérale ,**
- **supprimer la lucarne dans le versant avant de la toiture ;**
- **aménager la toiture plate de l'extension de manière conforme à la situation de droit ;**
- **réduire l'emprise de la terrasse en façade arrière ou proposer un revêtement perméable ;**
- **étudier la possibilité de remplacer les dalles de la zone de parking par un revêtement perméable ;**
- **rétablir la zone latérale en zone de pleine terre ;**
- **proposer un dispositif améliorant la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;**
- **prévoir la végétalisation de la toiture de la lucarne ou un matériau à albedo élevé ;**
- **intégrer des nichoirs en toiture .**

La Commission,

Les membres,

Le Président,

Commission de Concertation du 30.11.2023