

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 juin 2024 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins : /
 - 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 Natacha HUYBERECHTS et Monsieur Didier VAN SEVEREN
- sur la propriété sise : Avenue des Merles 4
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifier la répartition des logements de l'immeuble et régulariser les travaux

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 Didier VAN SEVEREN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Emmanuel TONGLET, 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 modifier la répartition des logements de l'immeuble et régulariser les travaux ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'en situation de droit, il était prévu :
 - un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée ;
 - un duplex 4 chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
 - une salle de jeux pour enfants au rez-de-jardin ;
- que la régularisation porte sur :
 - le changement de la répartition des logements dans l'immeuble pour former :
 - un duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage avec un bureau attenant au logement au rez-de-jardin ;
 - un appartement 1 chambre dans les combles ;
 - la modification de l'emplacement de l'escalier extérieur qui relie la terrasse du 1^{er} étage au jardin ;
 - la construction de la petite annexe rangement situé du côté gauche au rez-de-jardin ;
- que le projet porte sur :
 - l'isolation par l'extérieur des façades et de la toiture ;
 - le changement des châssis en bois par des châssis en aluminium de teinte gris foncé ;
 - la mise en peinture des corniches et lucarnes en gris foncé ;
 - la création d'un nouvel escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage au niveau du duplex ;
 - l'augmentation d'environ 0,50 m de la hauteur des lucarnes afin d'obtenir une hauteur sous plafond de 2,30 m ;
- qu'il est fait application de la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel du séjour de l'appartement du 2^{ème} étage ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation est minime ;
 - l'éclairage naturel a déjà été augmenté en rehaussant les lucarnes pour obtenir une plus grande hauteur sous plafond ;
 - le séjour est compris dans l'espace de vie qui est ouvert sur la cuisine ;
- qu'en façade avant, il est prévu de poser un enduit à base de chaux de couleur naturelle ;
- que les éléments en saillie seront traités avec un grain plus gros ;
- qu'en façade latérale, un jeu de textures (grains fins et gros grains) est également prévu pour animer ce grand pignon ;
- que le soubassement est prévu en enduit strié vertical de teinte gris moyen ;
- qu'au niveau du bow-window en façade avant, il est prévu de placer un bardage en bois naturel avec encadrement reprenant le rythme des fenêtres ;
- que les châssis à l'intérieur du bow-window sont prévus en aluminium de teinte gris foncé ;
- que le projet prévoit également la mise en peinture des corniches et lucarnes en gris foncé ;
- que les corniches de teinte blanche participent à l'homogénéité de la rue ;
- qu'il y a lieu de conserver la teinte blanche pour les corniches en façade avant ;
- qu'afin de minimiser l'impact de la lucarne avant dont la taille va légèrement augmenter, il y a lieu soit de conserver une teinte blanche soit de proposer une teinte gris clair pour le bardage ;
- que l'immeuble comportait déjà 2 unités de logements ;
- que la régularisation de la répartition permet d'octroyer le jardin au plus grand logement situé au rez-de-chaussée et 1^{er} étage contrairement à la situation de droit ;

- que la parcelle accueille des espèces protégées (troglodyte mignon, mésange charbonnière, pouillot véloce,...) et des moineaux; qu'il y a lieu de leur fournir un habitat approprié dans l'enveloppe du bâtiment ([https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT Moineau domestique FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf));
- que les modifications de l'enveloppe du bâtiment sont l'occasion de proposer une amélioration de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle par leur valorisation (récupération/réutilisation) et/ou l'infiltration sur la parcelle;
- que la demande d'avis au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente a été faite le 28/05/2024;
- que la demande améliore le confort et les performances énergétiques du bâtiment;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024;

Vu l'absence de réclamation;

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

- conserver la teinte blanche pour les corniches en façade avant;
- pour l'habillage de la lucarne avant, soit conserver une teinte blanche soit proposer une teinte gris clair;
- proposer un dispositif améliorant la gestion des eaux pluviales (citerne, infiltration sur la parcelle);
- prévoir des habitats pour l'avifaune dans le constructif;

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

