

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 22 décembre 2022 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 :
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Maïté VAN LIERDE, 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 Claude FABER
- sur la propriété sise : Rue François Desmedt 61
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre une maison unifamiliale mitoyenne et régulariser le volume en façade arrière au rez-de-chaussée

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 Claude FABER
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Eric LAMBERT, 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 la maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en Zone Mixte 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 dans le Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° XII/10, approuvé par Arrêté Royal le 26/05/2016 ;
- que le permis d'urbanisme d'origine date de 1945 ;
- que le projet porte sur :
 - l'extension en façade arrière au rez-de-chaussée ;
- que la régularisation porte sur :
 - l'annexe arrière située le long du voisin mitoyen N°63 au rez-de-chaussée en partie gauche ;
 - l'aménagement du grenier en chambre ;
- que la demande déroge à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (RRU) en ce qui concerne la profondeur de l'annexe arrière :
 - la profondeur de l'annexe dépasse de plus de 3m le voisin de gauche ;
 - l'annexe est située à une distance de plus de 1,90m du voisin mitoyen de droite (N°59) ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - une annexe similaire est représentée sur les plans de la situation de droit (1951) le long de la limite mitoyenne droite ;
 - l'annexe est présente sur les orthophotoplans de Brugis depuis au moins 1977 ;
 - il peut donc être conclu que cette annexe a été construite à l'époque, en miroir par rapport au plan du permis d'urbanisme ;
- que l'aménagement des combles en chambre est qualitatif ;
- que la chambre est spacieuse et bénéficie de suffisamment d'éclairage naturel suivant le RRU ;
- que cela porte le nombre de chambres à 3, ce qui est cohérent par rapport à la taille du séjour ;
- que l'extension prévue en façade arrière vise à augmenter la taille du séjour en prévoyant un « coin déjeuner » ;
- que l'aménagement est qualitatif ;
- que l'extension s'intègre à la volumétrie existante ;
- qu'elle n'est pas en dérogation ;
- que deux fenêtres sont condamnées dans l'annexe arrière ;
- que l'une de ces deux fenêtres est celle du WC ;
- qu'elle est remplacée par un lanterneau ;
- que l'extension implique la rehausse partielle des deux murs mitoyens ;
- que le projet améliore le confort de l'habitation ;
- que la végétalisation de la toiture plate de l'annexe serait de nature à lutter contre les effets d'îlot de chaleur générés par une couverture bitumineuse, ainsi qu'à améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et la biodiversité ;
- qu'en séance, le demandeur marque son accord sur la végétalisation de l'ensemble de la toiture plate du rez-de-chaussée ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/11/2022 au 12/12/2022 ;

Vu l'absence de réclamation.

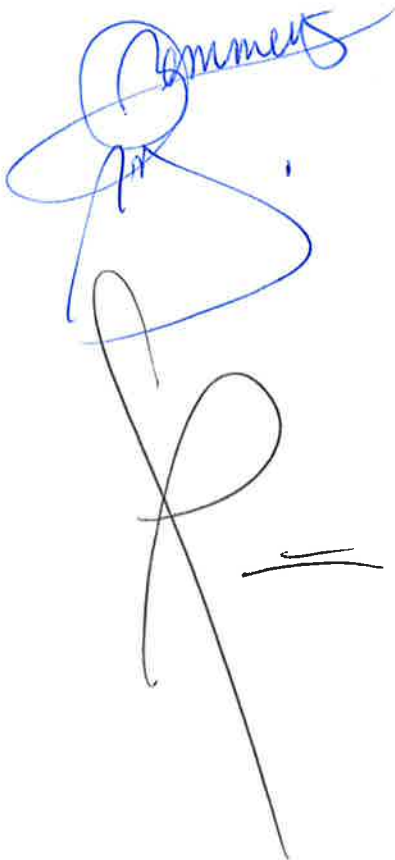
AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- végétaliser la toiture plate de l'extension existante et de la nouvelle annexe ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,
