

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 mars 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 :
 - 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
 - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : /
 - Bruxelles Environnement : /
- 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 Jonathan SPRUMONT et Madame Laetitia PALMAERTS
- sur la propriété sise : Avenue de Joli-Bois 12
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre une 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 : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- 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 porte sur l'extension de la maison unifamiliale mitoyenne ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et 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 la demande se situe dans le périmètre du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° IX (Madoux) approuvé par Arrêté Royal du 12.06.1974 ;
- que les travaux portent sur la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 4: profondeur de l'extension ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'extension proposée a une profondeur de 3,3m ;
 - les deux voisins mitoyens n'ayant pas d'extension, la dérogation porte sur l'ensemble de cette profondeur ;
 - l'extension permet d'améliorer considérablement l'habitabilité du rez-de-chaussée ;
 - ce type d'extension est déjà présent dans le quartier (N°15, 17, 22, 23, 25) ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6: hauteur de l'extension ;
- que la dérogation est acceptable :
 - cette dérogation découle de la dérogation en profondeur de l'extension (article 4) ;
 - la dérogation porte sur la hauteur de l'extension, soit +/- 3,20m ;
- que la demande déroge au PPAS IX/6 :
 - article 2.5 : toiture plate de l'extension ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la volumétrie de l'extension s'intègre au bâti environnant ;
 - des extensions avec toiture plate sont déjà présentes dans le quartier (N°15, 17, 23, 25) ;
- que la demande déroge au PPAS IX/6 :
 - article 2.7 : matériaux de parement des façades de l'extension ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le matériau de parement est une brique de ton gris clair ;
 - la façade arrière de la maison est en briques rouges ;
 - les briques grises seront mises en œuvre sur une zone restreinte ;
- que la profondeur totale de l'habitation comprenant l'annexe projetée (11,40m) est conforme aux prescriptions du Plan particulier d'Affectation du Sol précité (12,00m maximum) ;
- que les murs latéraux de l'extension ne respectent pas la réglementation en vigueur en ce qui concerne les murs mitoyens ;
- qu'il y a lieu de prévoir des murs mitoyens en brique de terre cuite de façon monolithique et d'une épaisseur de 28 cm minimum, à cheval sur la mitoyenneté ;
- que la façade avant reste inchangée ;
- que les combles sont aménagés en deux chambres et un grenier non aménagé en situation de droit ;
- qu'ils sont aménagés en une chambre, un bureau et un grenier non aménagé en situation existante ;
- qu'il s'agit d'une maison de 4 chambres (3 chambres au 1^{er} étage et 1 chambre sous les combles) ;
- que le projet permet d'améliorer le confort de l'espace de vie situé au rez-de-chaussée et les performances énergétiques de l'habitation ;
- que le choix des briques de ton gris clair comme matériau de façade et le toit plat ne mettent pas en péril les données essentielles du Plan particulier d'Affectation du Sol ;
- que la parcelle se situe en zone de liaison du réseau écologique bruxellois (maillage vert) ;

- que le projet augmente la minéralisation de la parcelle ;
- qu'il convient de végétaliser la toiture plate de l'extension de manière semi-intensive ;
- que le projet est l'occasion de proposer une amélioration de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- que le sol sablonneux et la nappe phréatique relativement profonde permettent une infiltration sur la parcelle et une déconnexion de tout ou partie des descentes d'eaux pluviales du réseau d'égouttage public ;
- qu'un dispositif de récolte et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques devrait également être proposé (WC, laverie, entretien) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- dessiner les murs mitoyens en briques de terre cuite de façon monolithique et d'une épaisseur de 28cm minimum, à cheval sur la mitoyenneté ;
- végétaliser la toiture plate de l'extension de manière semi-intensive ;
- étudier un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle et proposer une citerne de récupération et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques.

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

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

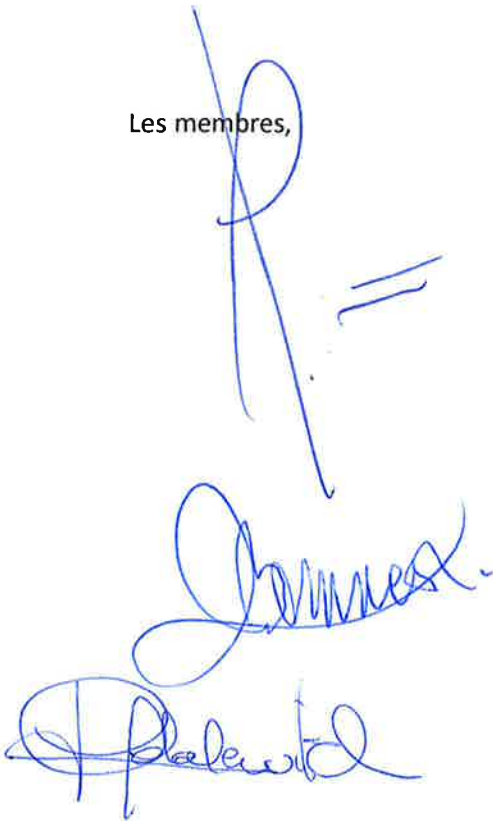
La dérogation à l'article 2.5 du PPAS IX/6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 2.7 du PPAS IX/6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,



Handwritten signatures of the members of the Commission, including a large signature that appears to be 'James' and another signature below it.



Handwritten signature of the President, written in blue ink.