

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 :
 - 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 : 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 Charles de BEAUFFORT
- sur la propriété sise : Rue Mareyde 25A
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer l'habitation unifamiliale 4 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 ni observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs : Monsieur Charles de BEAUFFORT accompagné de 2 personnes
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Axelle DANDOY, 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 porte sur la transformation de l'habitation unifamiliale 4 façades ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol :
 - A.O.6 : construction en intérieur d'îlot ;
- que les travaux portent sur :
 - le remplacement de la rotonde par un bow-window ;
 - la modification de certaines baies de fenêtre, au rez-de-chaussée et au premier étage ;
 - l'ajout d'une baie de fenêtre au premier étage ;
 - des travaux d'aménagements intérieurs ;
 - la création d'une deuxième lucarne en façade nord-ouest pour créer une chambre supplémentaire ;
 - la modification de la couleur des châssis (couleur bois -> blanc - Ral 9010) ;
 - la modification de la couleur des façades (briques peintes en jaune clair -> briques peintes en beige) ;
 - l'abattage d'un arbre ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6§2 : Toiture – largeur de la lucarne ;
- que la dérogation est acceptable :
 - que la largeur de la nouvelle lucarne est de 5,79m ;
 - qu'une lucarne est déjà présente sur ce même pan de toiture (largeur +/- 7,90m) ;
 - que la largeur totale de la façade est de 17,70m ;
 - que la nouvelle lucarne devrait donc se limiter à une largeur de 3,9m pour respecter le RRU ;
 - que toutefois la lucarne s'implante sur toute la largeur de la terrasse existante ;
 - que cette implantation est cohérente d'un point de vue volumétrique et constructif ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 3, article 10: éclairage naturel (salle à manger) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - qu'il s'agit d'une pièce existante avec des baies de fenêtres existantes située en façade sud-est ;
 - que la façade sud-est est maintenue à l'identique ;
 - qu'elle est qualitative d'un point de vue esthétique ;
 - qu'afin de maintenir l'aspect esthétique de cette façade, il est préférable de ne pas modifier les baies de fenêtres ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 3, article 10: éclairage naturel (living) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - que la pièce est située partiellement en façade sud-est ;
 - qu'afin de maintenir les qualités esthétiques de cette façade, il est préférable de ne pas la modifier ;
 - que la pièce est également située en façade sud-ouest ;
 - que la rotonde y est remplacée par un bow-window ;
 - que ce bow-window est déjà vitré sur toute sa largeur, soit au maximum de ses possibilités ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 3, article 10: éclairage naturel (chambre 2) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - qu'il manque 0,22m² de superficie vitrée ;
 - que la dérogation est donc minime ;
- qu'en façade sud-ouest, la rotonde est remplacée par un bow-window ;

- que le bow-window s'intègre à l'architecture existante de la maison ;
- qu'une petite toiture à 3 pans est prévue pour ce bow-window ;
- qu'une baie de fenêtre est agrandie en façade nord-ouest dans le bureau au rez-de-chaussée en situation projetée ;
- que deux baies de fenêtres sont modifiées en une seule baie en façade nord-ouest dans la chambre 2 au 1^{er} étage en situation projetée ;
- qu'une baie de fenêtre est agrandie en façade sud-ouest dans la chambre parentale au 1^{er} étage en situation projetée ;
- qu'une baie de fenêtre est ajoutée en façade nord-est dans la chambre enfant 1 au 1^{er} étage en situation projetée ;
- que la porte de garage présente sur les plans de la situation de droit a été modifiée par une baie de fenêtres avec allège en situation existante ;
- que la situation projetée propose une double porte fenêtre qui est vitrée en grande partie ;
- que l'affectation de la pièce derrière cette double porte est un garage en situation projetée ;
- que cette double porte fait donc office de porte de garage ;
- que le garage est peu profond, soit 4,34m ;
- que cette profondeur est suffisante pour permettre de garer une petite voiture ;
- que la porte de garage présente une largeur de 2,14m ;
- que la zone de recul et l'accès vers le bien ne sont pas des zones de parking ;
- qu'une chambre est supprimée au rez-de-chaussée ;
- que des ouvertures sont créés dans des murs au rez-de-chaussée ;
- que quelques modifications d'aménagements intérieurs sont prévus au 1^{er} étage ;
- qu'une lucarne est créée en façade nord-ouest pour créer une chambre supplémentaire à l'étage en situation projetée ;
- que la lucarne ne présente pas de recul par rapport à la façade du rez-de-chaussée ;
- que sa volumétrie s'intègre au bâti existant ;
- que la maison est une maison de 4 chambres en situation projetée ;
- que les châssis sont en bois de couleur naturelle en situation existante ;
- qu'en situation projetée, ils sont de couleur blanche (RAL 9010) ;
- que les façades sont en briques peintes en jaune en situation existante ;
- qu'en situation projetée, elle sont peintes en beige ;
- que les couleurs des châssis et des façades sont harmonieuses en situation projetée ;
- que la demande de permis d'urbanisme comprend également l'abattage d'un arbre ;
- qu'il s'agit d'un bouleau situé en partie avant de la parcelle ;
- qu'un rapport phytosanitaire est joint au dossier ;
- que ce rapport atteste que, pour cause de maladie, la stabilité de l'arbre est menacée à très court terme et qu'il y a lieu de procéder à son abattage très rapidement ;
- que la plantation d'un nouvel arbre est prévue ;
- qu'il s'agit d'un Acer Palmatum Summer Gold, prévu dans le coin nord de la parcelle ;
- que toutefois, il serait préférable de prévoir une essence indigène et mellifère (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_in_digenes_conseillees_fr) ;
- que ce type d'essence favorise la biodiversité ;
- que le lieu de replantation de l'arbre est situé en fond de parcelle ;
- que les réfections de toitures offrent l'occasion de proposer une amélioration de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- que le revêtement de sol derrière la maison, en façade nord-est n'est pas perméable (cfr photos) ;
- que toutefois sur les plans, cette zone est reprise comme une zone de pelouse ;
- qu'il y a lieu de se conformer aux plans en supprimant cette zone imperméable et en y prévoyant de la pelouse ;

- qu'afin de respecter le bon aménagement des lieux, il y a lieu de prévoir des zones perméables et plantées en pleine terre en dehors des zones destinées à l'accès de la porte d'entrée (cfr permis d'urbanisme DB1992/77), à l'accès au garage et à la terrasse existante en façade sud-est ;

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 :

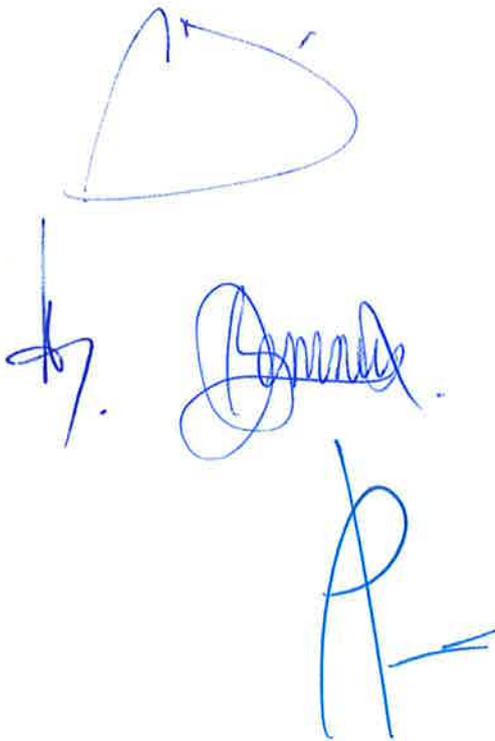
- prévoir des zones perméables et plantées en pleine terre en dehors des zones destinées à l'accès de la porte d'entrée (cfr permis d'urbanisme DB1992/77), à l'accès au garage et à la terrasse existante en façade sud-est ;
- proposer la plantation d'un arbre d'espèce indigène ;
- proposer un dispositif de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

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

Les dérogations à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Handwritten signatures of the commission members in blue ink. There are three distinct signatures: one at the top left, one in the middle, and one at the bottom right.

Le Président,



Handwritten signature of the president in blue ink, enclosed in a large blue oval.