

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 24 novembre 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
 - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS
 - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Maité 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 : Madame Isabelle BEGASSE de DHAEM
- sur la propriété sise : Avenue van der Meerschen 45
- qui vise à exécuter les travaux suivants : extension d'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 : Madame Isabelle BEGASSE de DHAEM
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Raphaël ORTS, 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 une habitation unifamiliale ;
- 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 ;
- que la maison a été construite en 1949 suivant le permis d'urbanisme DB 74/1949 ;
- que le projet porte sur :
 - l'extension du sous-sol ;
 - l'extension du rez-de-chaussée ;
 - l'aménagement des combles en salle de jeux / bureau ;
 - la création de deux lucarnes ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 4 : Profondeur ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation porte sur une profondeur de 60cm ;
 - le volume en dérogation présente un recul latéral de 60cm par rapport aux limites mitoyennes ;
 - il ne crée pas de vis-à-vis supplémentaire car les jardins sont profonds ;
 - il améliore le confort intérieur ;
- que le sous-sol est prolongé de 3,42m pour créer une buanderie ;
- que l'escalier qui relie le sous-sol au jardin en façade arrière est placé derrière la buanderie sur une profondeur de 2,80m ;
- que le volume principal de l'extension est aligné en hauteur et en profondeur sur voisin N°47 ;
- que le volume principal de l'extension dépasse en profondeur et en hauteur le voisin N°43 ;
- que de ce fait, une rehausse de mur mitoyen est prévue avec le voisin N°43 ;
- que la terrasse au rez-de-chaussée a une hauteur de 48 cm par rapport au niveau existant du sol ;
- que la façade arrière et la coupe sont incohérentes par rapport aux photos ;
- que la façade arrière indique une distance de +/- 1,30 m entre le haut des châssis du 1^{er} étage et la corniche ;
- que sur les photos, cette distance semble largement inférieure ;
- qu'il y a lieu de maintenir la corniche arrière continue ;
- que le projet ne précise pas le revêtement de la toiture de l'extension ;
- qu'il y a lieu d'éviter une couverture bitumineuse de nature à générer des effets d'îlot de chaleur ;
- qu'une végétalisation de la toiture permettrait de participer à la qualité végétale de la parcelle et à la gestion des eaux pluviales sur celle-ci ;
- qu'une citerne est mentionnée sur les plans de droit mais n'apparaît plus sur le plan de situation projetée ;
- qu'il serait utile d'en étudier la fonctionnalité et, le cas échéant, sa remise en fonction à des fins d'utilisation domestique (WC, entretien...) avec l'aide de Homegrade, et de prévoir le rejet de son trop-plein vers le jardin (infiltration) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022;

Vu l'absence de réclamation ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence des représentant(e)s de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine à condition de :

- maintenir la corniche arrière continue ;
- corriger le dessin de la coupe, de la façade arrière et le cas échéant, de la façade avant en situation existante et projetée ;
- végétaliser la toiture plate de l'extension ;
- étudier la fonctionnalité ou la remise en fonction de la citerne et la réutilisation des eaux à des fins domestiques ;
- infiltrer le trop-plein dans le jardin ;

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

Les membres,



La Commission,

Le Président,

