

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 22 février 2024 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 : Madame Noémie HENRION
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Larisa DIACONU, 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 : L.D. ELECTRIC SYSTEMS
- sur la propriété sise : Rue Longue 78
- qui vise à exécuter les travaux suivants : créer une extension en façade arrière de l'immeuble et créer des boxes de garages supplémentaires

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 ou observation n'a été présentée ;

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

- le demandeur : L.D. ELECTRIC SYSTEMS représentée par Monsieur Sébastien de MAERE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Philippe de SCHIETERE de LOPHEM, 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 l'extension d'une maison unifamiliale et la reconstruction des box à usage du stockage ou des garages ;
- que la parcelle se situe en zone d'habitation selon le Plan régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande fait application de la prescription suivante :
 - P.R.A.S. 0.6. : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Vu les permis d'urbanisme n°383, 72, 121 et 295 (DB383/1955, DB72/1961, DB121/1978 et DB295/2022) approuvés par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date des 23/08/1955, 25/02/1961, 30/08/1978 et 21/09/1978 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
 - la démolition et la reconstruction des neuf box ou garages à l'intérieur de l'îlot ;
 - la dépose d'une marquise en façade arrière et son remplacement par un volume fermé ;
 - l'extension sur le deuxième étage de l'annexe existante à l'arrière de la maison ;
- qu'il s'agit d'une maison mitoyenne 3 façades ;
- que la demande vise la transformation de la façade arrière de la maison par l'extension en hauteur de l'annexe existante ;
- que la marquise de l'annexe existante sera retirée ; que l'annexe sera prolongée pour s'aligner avec la façade de l'annexe du voisin mitoyen ;
- que l'extension engendre une rehausse du mur mitoyen avec le voisin n°80 d'environ 0,55 m ; que le voisin mitoyen possède également une annexe de même gabarit ;
- qu'elle permet d'agrandir l'espace de la cuisine et de la chambre 1 ; que cette chambre est conforme au Titre II du R.R.U. ;
- que le projet prévoit la pose d'un crépi sur isolant de teinte beige sur les façades de l'extension ; que la façade arrière est également en crépi de teinte beige ;
- qu'en façade arrière, les châssis existants sont en bois peint en blanc ; que les châssis projetés seront en PVC de teinte blanche ;
- que les nouvelles baies s'intègrent sur la façade ; qu'il ne s'agit pas d'une façade visible depuis l'espace public ;
- que l'augmentation de volume de la maison et l'extension de la toiture plate doivent être l'occasion d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- que l'ensemble de la toiture plate peut être végétalisée et participer à la temporisation des eaux ;
- que le projet peut prévoir la déconnexion des descentes d'eaux pluviales du réseau d'égouttage et l'infiltration sur la parcelle ;
- que le projet gagnerait à proposer une valorisation des eaux pluviales par leur récolte et leur réutilisation à des fins domestiques (WC, entretien...) ;
- que les nouveaux volumes pourraient accueillir des abris pour l'avifaune ;
- que les façades avant et latérale ne seront pas modifiées ;
- qu'en façade avant, la porte de garage existante en PVC sera remplacée par une porte en bois ou en aluminium lors du prochain remplacement ;
- que le projet améliore le confort et l'habitabilité de la maison ;
- que le projet proposé n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- que le projet prévoit également la démolition et la reconstruction de neuf box de garages en intérieur d'îlot ;
- que les box existants ne sont pas de droit ; que cependant ils existent depuis avant 1962 ;
- que leur extension contrevient à la prescription 0.6 du P.R.A.S. qui prévoit prioritairement l'amélioration des qualités végétales lors de travaux dans ces intérieurs d'îlot ;

- que les emplacements sont situés en intérieur d'îlot, à gauche par rapport à la parcelle d'accès ;
- que la hauteur des box/ garages est de +/- 3 m ;
- que leurs construction entraine une rehausse du mur mitoyen d'environ 30 cm ;
- qu'ils seront entièrement recouverts d'une toiture verte extensive ;
- que la construction se fera en bloc béton type Stepoc avec des portes en PVC de teinte blanche ;
- que le PVC n'est pas un matériau durable ;
- que le projet est de nature à générer une augmentation des nuisances au sein de l'îlot ;
- que le projet augmente l'empreinte bâtie sur la parcelle ; que ceci n'est pas envisageable en intérieur d'îlot ;
- qu'il ne prévoit aucune amélioration des qualités végétales de la parcelle ni de la gestion des eaux pluviales ;
- que la végétalisation extensive est insuffisante pour compenser la minéralisation totale de cette parcelle ;
- que la dérogation n'est dès lors pas acceptable ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2024 au 12/02/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

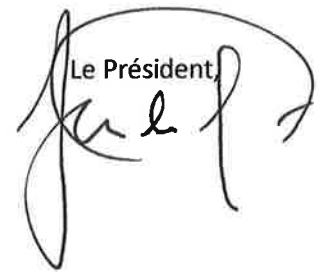
- **en cas de démolition, ne pas reconstruire mais plutôt améliorer les qualités végétales de la parcelle ;**
- **végétaliser l'ensemble de la toiture plate de l'extension de la maison ;**
- **déconnecter les descentes d'eaux pluviales du réseau d'égouttage et prévoir un dispositif d'infiltration sur la parcelle ;**
- **étudier un dispositif de récolte et de réutilisation des eaux pluviales ;**
- **intégrer des nichoirs dans les nouveaux volumes.**

La Commission,

Les membres,

Three handwritten signatures in blue ink, arranged vertically. The top signature is a stylized 'FM'. The middle signature is a large, looped shape. The bottom signature is a more complex, cursive signature.

Le Président,

A handwritten signature in black ink, consisting of several large, flowing loops and curves.