

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 06 juin 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
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
- 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 : Madame Ghislaine VANCRAENENBROECK et Monsieur Roland SAMYN
- sur la propriété sise : Rue des Palmiers 68
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser 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 :
 - Monsieur Roland SAMYN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Christian RAMETTE, 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 la régularisation d'une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
 - P.R.A.S., article B.0.12 : modification des caractéristiques urbanistiques (construction en intérieur d'ilot) ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - le bâtiment a été construit en 1923 et il est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu les permis d'urbanisme n°466 et n°215 (DB466/1923 et DB215/1989) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates des 26/05/1923 et 28/08/1989, qui constituent la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - l'extension de la maison en façade arrière ;
 - la rehausse des murs mitoyens de part et d'autre de l'annexe ;
 - la modification de la zone des cours et jardins ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - titre I, chapitre 4, article 13 : maintien d'une surface perméable ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la surface imperméable a été augmentée de 20m² lors de l'extension en 1975 ;
 - la surface actuelle de la zone non construite est d'environ 66 m² ; que la surface d'imperméabilité de cette zone est d'environ 65% ;
 - en plus de l'accès à la porte d'entrée qui est minéralisé, une terrasse d'environ 12.50 m² a été aménagée à l'arrière du garage ; qu'elle est orientée Sud-Ouest ;
 - cela permettra de profiter de l'ensoleillement de la parcelle ;
 - le reste de la surface non construite de la zone de cours et jardins est végétalisée ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - titre II, chapitre 2, article 3 : normes minimales de superficie ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la chambre située au 1^{er} étage a été divisée en deux chambres par rapport à la situation de droit ;
 - les deux chambres présentent chacune une superficie de 11m² ;
 - la superficie de la première chambre à coucher est dès lors inférieure à 14 m², non conforme au Titre II du R.R.U. ;
 - cependant, les chambres sont confortables et présentent une superficie plus grande que la norme de minimum de 9m² ;
 - l'habitabilité des chambres est conforme au titre II du R.R.U. ;
 - au vu de ce qui précède la dérogation est acceptable ;

- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite en intérieur d'ilot ;
- que la régularisation porte sur la fermeture de la cour à l'arrière du bâtiment ;
- selon orthophotoplans d'avant 1977, la fermeture de la cour en façade arrière étaient déjà réalisée ;
- que pour ce faire, les murs mitoyens ont été rehaussés de 20 cm ;
- qu'en situation de droit, le bâtiment se compose comme suit :
 - rez-de-chaussée : un salon et une cuisine ;
 - premier étage : une chambre et une mansarde ;
- qu'en situation existante, le bâtiment se compose comme suit :
 - rez-de-chaussée : un salon, une salle à manger et une cuisine ;
 - premier étage : deux chambres et une salle de bain ;
- que les espaces de vie seront agrandis ;
- qu'étant donné qu'aucune réclamation n'a pas été introduite à ce jour ;
- que le projet améliore le confort et l'habitabilité du bâtiment ;
- que la régularisation de l'extension est dès lors acceptable ;
- que la corniche est en PVC ; qu'étant donné qu'il s'agit d'une maison en fond de parcelle, celle-ci n'est pas visible depuis l'espace public ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/05/2024 au 28/05/2024 ;

Vu l'absence des réclamation ;

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

La dérogation à l'article 13, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne les normes minimales de superficie, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

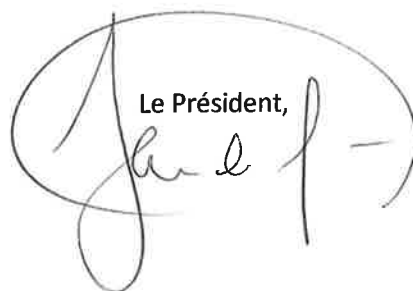
Les membres,



Handwritten signatures of the commission members in blue ink. There are two distinct signatures, one larger and more stylized, and another smaller one below it.

La Commission,

Le Président,



Handwritten signature of the president in black ink, enclosed within a large, hand-drawn oval.