

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 novembre 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
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, 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 : Madame Isaline BROES et Monsieur Maarten TER BOGT
- sur la propriété sise : Avenue des Goëlands 9
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale 3 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 : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Joost DE MEUTER, 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 vise à étendre et à transformer le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale 3 façades ;
- 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la construction existante est partiellement située dans la zone tampon de 60 m d'une zone Natura 2000 ; que l'extension prévue en façade arrière n'est pas située dans cette zone ;

Vu les permis d'urbanisme DB148/1960 et DB43/2015 approuvés par le Collège des Bourgmestres et Echevins en dates du 02/04/1960 et du 18/02/2015 qui constituent la situation licite connue de ce bien ;

- que le projet porte sur :
 - l'extension du rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - la rehausse du mur mitoyen en façade arrière ;
 - le réaménagement intérieur du rez-de-chaussée ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6: toiture (hauteur) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la hauteur de l'extension présente 3,46 m par rapport au niveau du sol ;
 - la hauteur sous plafond intérieure dans l'extension est de 2,69 m ;
 - cette hauteur est légèrement inférieure à la hauteur des pièces de vie de l'habitation, qui est de 3,00 m ;
 - l'apport d'éclairage naturel est optimisé par la nouvelle grande baie vitrée en façade arrière ;
 - l'extension dépasse le bâtiment mitoyen de droite de 1,13 m et s'aligne en profondeur sur le mur mitoyen existant ;
 - le mur mitoyen est rehaussé de 1,34 m en situation projetée ;
 - la dérogation est minime et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;
- que le réaménagement intérieur du rez-de-chaussée permet de créer une arrière cuisine et d'agrandir la cuisine et le séjour ; que cela améliore l'habitabilité du rez-de-chaussée ;
- qu'il s'agit d'une maison de 4 chambres ;
- que la profondeur de l'extension est de 2,83 m ;
- que la profondeur du jardin est de plus de 16,00 m en situation projetée ;
- que le projet prévoit la déconnection des eaux pluviales de l'extension et son infiltration dans le jardin grâce à un wadi ;
- que la toiture de l'extension est recouverte d'une toiture verte extensive avec végétation de sédum ;
- que la porte d'entrée, la porte de garage et les châssis sont en aluminium noir en situation de fait et projetée ;
- que les corniches sont en bois en situation de fait et projetée ;
- que les aménagements de la zone de recul et de la zone latérale constituent une situation de droit conformément au permis d'urbanisme DB43/2015 ;
- que l'extension en façade arrière ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- que la parcelle est partiellement située en zone tampon Natura 2000 ;
- que la toiture plate de l'extension est en orientation sud-ouest ; qu'une végétalisation extensive telle que prévue n'est pas résistante aux périodes de chaleur et de sécheresse ; qu'il convient de prévoir un substrat de minimum 15cm d'épaisseur et de préciser le type de plantation prévue ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 19/11/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

AVIS FAVORABLE tel que présenté, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- prévoir un substrat de minimum 15 cm d'épaisseur pour la toiture plate de l'extension et préciser le type de plantation prévue ;


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

Les membres,

The block contains several handwritten signatures in black ink. One signature is a large, stylized 'P' with a horizontal line through it. Another is a smaller 'Jm'. A third is a signature that appears to be 'M. J. J.' with a large flourish underneath. There are also some scribbles and a small 'r' at the bottom right of the signature area.

La Commission,

Le Président,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, flowing 'J' followed by 'm' and 'e' and a final flourish.