

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 29 juin 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 :
Madame Noémie HENRION et Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - URBAN BRUSSELS - Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
 - 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 Richard BYL
- sur la propriété sise : Avenue de l'Atlantique 57
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régularisation 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 : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Jacques BAUMANN, 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 habitation unifamiliale mitoyenne ;
- que la parcelle 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la régularisation porte sur :
 - la création d'une lucarne en façade arrière ;
 - l'aménagement de l'étage sous combles ;
- qu'il s'agit d'une maison de style art-déco d'une certaine valeur patrimoniale ;

Vu les permis d'urbanisme n°174 et 185 (DB174/1936 et DB185/1965) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins, respectivement en date des 06/06/1936 et 19/06/1965, qui constituent les situations licites connues du bien ;

Considérant :

- qu'il s'agit d'un bâtiment à deux façades affecté comme une habitation unifamiliale ;
- que la situation de droit précise que le niveau sous combles est utilisé comme un espace grenier (espace non habitable) ;
- que dans la situation existante de fait, cet étage a été aménagé en 2 chambres et une salle de bain ;
- qu'à cet effet, une lucarne a été installée dans le versant arrière de la toiture ;
- que celle-ci déroge au Règlement régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne :
 - RRU, Titre I, art.6 : lucarne ;
- que la dérogation est acceptable en considérant :
 - que la lucarne en façade arrière a été construite sans autorisation préalable ;
 - que celle-ci comporte des dimensions supérieures à celles prévues par le RRU ;
 - qu'il s'agit d'une situation ancienne (années septante) selon les vues aériennes de Bruciel et non visible depuis l'espace public ;
 - qu'une lucarne similaire est construite chez le voisin mitoyen de droite (n°55) ;
 - que celle-ci peut être régularisée en l'état ;
- qu'il est important de maintenir les éléments de valeur patrimoniale dans la façade avant (carrelages, châssis,...)

Considérant :

- que les chambres aménagées sous toiture présentent une dérogation au Règlement régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne :
 - RRU, Titre II, art.10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation n'est pas acceptable du fait :
 - que les chambres aménagées sous combles ne répondent pas aux normes d'habitabilité des logements du RRU ni au Règlement de la Bâtisse (1976) ;
 - que l'apport en éclairage naturel est d'1,86m² (surface de vitrage) pour une superficie plancher de 21,37m² pour la chambre avant et 2,35m² (surface de vitrage) pour une superficie plancher de 14m²02 pour la chambre arrière ;
 - que l'apport en lumière naturelle est inférieur au 20% requis par le RRU ;
 - que des solutions peuvent être apportées afin d'augmenter l'éclairage en lumière naturelle ;
 - que l'ajout d'une fenêtre de toit (velux) apportera le coefficient nécessaire requis par le RRU ;

Considérant que moyennant les modifications demandées, le projet s'intégrera d'avantage dans son environnement immédiat, et répondra ainsi au bon aménagement des lieux ;

Considérant :

- que les plans de droit indiquent la présence d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 2000L ;
- qu'il convient de la réhabiliter pour une utilisation extérieure (entretien jardin etc.) (subventionnement possible via Homegrade) ;
- que le trop-plein devrait être déconnecté du réseau d'égouttage et infiltré sur la parcelle sablonneuse (nappe à -10m) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- Etendre la surface d'éclairage des combles par l'ajout d'une fenêtre de toit dans les 2 versants (velux).
- Reconnecter la citerne d'eau de pluie (entretien jardin, terrasse,) et étudier la connexion de son trop-plein sur la parcelle ;

La dérogation à articles 6 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) est acceptée pour les motifs cités plus haut ;

La dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) n'est pas acceptée pour les motifs susmentionnés.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

