

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 26 janvier 2023 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - 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 Adeline RUSSEL, 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 Maria SANZ VILLEGAS et Monsieur Rafael GALVEZ VIA
- sur la propriété sise : Clos Manuel 9
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser les portes en façade avant, la lucarne en façade arrière et l'aménagement des combles de l'habitation unifamiliale mitoyenne

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 Maria SANZ VILLEGAS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Fabrizio TROBBIANI, architecte

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Considérant :

- que le projet vise à régulariser les châssis et les portes en façade avant, la lucarne en façade arrière et l'aménagement des combles de l'habitation unifamiliale mitoyenne ;
- 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est inscrit dans le Permis de Lotir (PL) n° 03.03, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 14/11/1964 ;
- que la régularisation porte sur :
 - le remplacement des châssis en bois de ton clair par des châssis en PVC de ton blanc ;
 - le remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage en bois de ton clair par des portes en PVC de ton blanc ;
 - le prolongement de l'escalier vers les combles ;
 - l'aménagement des combles en une chambre, un bureau/bibliothèque et une salle de bain ;
 - la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
 - la modification de la zone de recul revêtue principalement de pavés ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6§2: toiture – lucarne ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Permis de lotir (PL) :
 - article II.8.a.1 : lucarnes – hauteur maximum de 1m20 au-dessus du versant ;
 - article II.8.a.3 : lucarnes – largeur maximum de la moitié de la façade ;
- que les dérogations sont acceptables :
 - la lucarne est construite de mitoyen à mitoyen contre les 2 lucarnes existantes mitoyennes voisines ;
 - elle présente la même hauteur et la même profondeur que celles-ci ;
 - les 2 lucarnes voisines ont été construites à l'origine sur les 2 mitoyennetés de l'habitation ;
 - elles sont existantes depuis la construction des maisons d'après les permis d'urbanisme ;
 - il s'agit de la façade arrière, non visible depuis l'espace public ;
 - la hauteur est de 1,94m par rapport au versant, identique aux 2 lucarnes mitoyennes voisines ;
 - il s'agit d'un ensemble de 3 habitations et la lucarne arrière présente dans les 3 toitures forme un volume cohérent et offre une utilisation qualitative des combles en espaces habitables ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Permis de Lotir (PL) :
 - article III.1.a : zone de recul – aménagement 1/3 de la surface plantée ;
- que les dérogations ne sont pas acceptables ;
 - la zone de recul est entièrement minéralisée hormis 2 zones végétales latérales de 87cm de large ;
 - la situation de droit prévoyait une zone perméable entre l'entrée carrossable et mitoyenne ;
 - selon orthophotoplans, la zone de recul a été modifiée entre 1996 et 2004 ;
 - seul l'accès au garage est carrossable et la zone de recul ne peut pas être utilisée pour 2 emplacements de parking ;
 - il y a lieu de revenir à la situation de droit ;
- que la porte de garage a été modifiée en un seul ouvrant ; que cela simplifie l'utilisation du garage ;
- que la porte d'entrée a été remplacée de manière similaire à la situation de droit : 2 châssis vitrés de part et d'autre de la porte d'entrée ;
- que les châssis aux étages ont maintenus la même modénature ;

- que lors du prochain remplacement des châssis en PVC existants, ceux-ci seront prévus en bois ou en aluminium, le PVC n'étant pas un matériau durable ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que les prescriptions du RRU en matière d'habitabilité sont respectées ;
- que ces aménagements ne sont pas de nature à modifier les caractéristiques paysagères et urbanistiques du quartier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/01/2023 au 16/01/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- revenir à la situation de droit pour la zone de recul ;

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

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les dérogations aux articles II.8.a.1 et II.8.a.3 du Permis de lotir sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article III.1.a du Permis de lotir est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La Commission,

Les membres,

Le Président,





