

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 mars 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 : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : /
 - 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 : Madame Françoise LAMBERT et Monsieur Antonio MASTROGIOVANNI
- sur la propriété sise : Avenue Baron Albert d'Huart 104
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifier un immeuble bifamilial

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 que 3 réclamations ou observations dont 1 pétition comprenant 10 signatures ont été présentées ;

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

- les demandeurs : Monsieur Antonio MASTROGIOVANNI
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Malvine AREND, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Anne-Marie AARTS
 - Monsieur et Madame Michel et Patricia VAN BOVEN-LEONARD

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à modifier un immeuble bi-familial ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation 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 projet porte sur :
 - la suppression d'un emplacement de parking ;
 - la transformation d'un appartement simplex en un duplex (2 chambres) au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée ;
 - la création d'une extension au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - la modification du duplex aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
 - la création d'une lucarne en façade arrière ;
 - la création d'une terrasse au 1^{er} étage en façade arrière ;
 - la rehausse du mur mitoyen au 1^{er} étage en façade arrière le long du mitoyen N°102 ;
 - la création d'une lucarne en façade arrière ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 4: profondeur de construction (au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée en façade arrière) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le volume au rez-de-jardin est un volume ouvert mais couvert en situation de droit ;
 - ce volume est fermé en situation projetée ;
 - il dépasse le voisin le moins profond de 3,00m et le voisin le plus profond de 1,10m ;
 - que la fermeture de ce volume est qualitative ;
 - qu'elle délimite plus clairement l'espace intérieur de l'espace extérieur ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6: hauteur de construction ;
- que la dérogation est acceptable :
 - cette dérogation découle de la dérogation en profondeur de l'extension (article 4) ;
 - cette dérogation concerne également le mur mitoyen rehaussé ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 3, article 10: éclairage naturel (chambre au rez-de-chaussée) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la superficie nette éclairante est de 2,8m² au lieu des 3,10m² demandés par le RRU qui correspond à 1/5 de la superficie de la pièce ;
 - que la dérogation est donc minime ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 3, article 10: éclairage naturel (séjour du 1^{er} étage) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne la fenêtre en façade avant ;
 - modifier cette baie de fenêtre dénaturerait la façade avant ;
 - cela n'est pas souhaitable ;
 - la dérogation est donc octroyée ;
- que le bien est une maison bi-familiale en situation de droit ;
- que l'immeuble est composé comme suit en situation de droit :
 - au rez-de-jardin : un garage de deux places en enfilade et des espaces communs (caves, local poubelles et local vélo) ;
 - au rez-de-chaussée : un appartement d'une chambre (simplex) ;

- aux 1er et 2ème étages : un appartement duplex de deux chambres avec terrasse dans le volume de la toiture ;
- que le garage de deux emplacements en enfilade a été réduit à un garage avec un seul emplacement en situation projetée ;
- que les locaux communs ont été supprimés pour créer un logement duplex avec le rez-de-jardin en situation projetée ;
- qu'il n'y a pas d'accès intérieur entre le garage et les logements en situation projetée ;
- que le duplex supérieur n'a pas de cave ;
- qu'il y a lieu d'affecter le local poussette du rez-de-chaussée à une cave pour le duplex supérieur ;
- que le duplex inférieur est qualitatif ;
- qu'il permet de créer une meilleure connexion entre le logement et le jardin ;
- que l'extension au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée en façade arrière est cohérente d'un point de vue de la volumétrie ;
- que le duplex supérieur est modifié dans son aménagement ;
- que le séjour est placé au 1^{er} étage et les chambres au 2^{ème} étage en situation projetée ;
- que son aménagement est qualitatif ;
- que l'habitabilité du 2^{ème} étage est améliorée par la création d'une lucarne en façade arrière en situation projetée ;
- que cette lucarne présente un recul de 60 cm par rapport à la façade arrière ;
- qu'une terrasse est créée sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ;
- que la terrasse ne respecte pas le Code civil concernant les vues droites ;
- qu'en effet, la géométrie atypique de la parcelle engendre des vues droites à moins de 1,90m de la limite mitoyenne vers le voisin N°102 ;
- que de plus, cette terrasse crée des vues plongeantes (effet mirador) vers les voisins de l'avenue Baron Albert d'Huart et de la rue François Vander Elst ;
- qu'elle n'est donc pas conforme au bon aménagement des lieux ;
- qu'il y a lieu de transformer la terrasse en balcon d'une largeur de +/- 1,20 m au 1^{er} étage pour limiter les vues vers les voisins ;
- qu'il y a lieu de prévoir un recul du balcon de 1,90 m vis-à-vis des limites mitoyennes ;
- que le mur mitoyen au 1^{er} étage en façade arrière n'a donc plus lieu d'être rehaussé ;
- qu'il y a lieu de prévoir une toiture verte non accessible pour le solde du balcon ;
- que les châssis en façade avant sont en bois de ton blanc ;
- que les menuiseries en façade arrière sont en aluminium de ton foncé ;
- que le matériau de parement en façade arrière est un crépi blanc ;
- que la lucarne est prévue en panneaux de fibrociment de ton gris foncé ;
- que le projet répond au bon aménagement des lieux ;
- que le projet améliore l'habitabilité des logements et les performances énergétiques de l'immeuble ;
- que la parcelle se situe en zone d'aléa moyen d'inondation sur la carte de Bruxelles Environnement ;
- que le projet prévoit une citerne de récupération des eaux pluviales sans préciser le mode de réutilisation de celles-ci (WC, laverie, entretien) ;
- que le trop-plein devrait être infiltré dans la zone de jardin ;
- qu'il convient de réduire la zone de terrasse au rez-de-jardin et de prévoir un revêtement perméable ;
- que la corniche de la façade avant est en PVC en situation existante ;
- qu'elle est prévue en multiboard de ton blanc en situation projetée ;
- qu'il y a lieu de revenir à une corniche en bois, similaire à la situation d'origine ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 ;

Vu les 3 réclamations dont 1 pétition comprenant 10 signatures portant sur :

- une perte d'intimité pour les maisons voisines due à la construction d'une terrasse sur un toit plat ;
- la terrasse, qui est comme un mirador, sera une atteinte directe à l'intimité de tous ;
- cette terrasse risque de faire jurisprudence ;

Considérant :

- que la terrasse engendrerait une perte d'intimité importante pour les voisins ;

- que pour limiter les vues vers les voisins, il est demandé que la terrasse soit modifiée en un balcon de +/- 1,20 m de large avec des reculs de 1,90 de part et d'autre vis-à-vis des limites mitoyennes ;

Vu l'avis favorable du SIAMU en date du 01/03/2023 et portant la référence T.2017.0703/3 ;

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

- affecter le local poussette du rez-de-chaussée à une cave pour le duplex supérieur ;
- ne pas prévoir de rehausse du mur mitoyen au 1^{er} étage en façade arrière ;
- prévoir un balcon d'une largeur de +/- 1,20 m au lieu d'une terrasse au 1^{er} étage en façade arrière ;
- prévoir un recul du balcon de 1,90 m vis-à-vis des limites mitoyennes ;
- pour le solde de la terrasse, prévoir une toiture verte non accessible ;
- préciser le mode de réutilisation des eaux pluviales récoltées ;
- préciser qu'il s'agit d'un revêtement perméable pour la terrasse du rez-de-jardin ;
- revenir à une corniche en bois, similaire à la situation d'origine, en façade avant en situation projetée ;

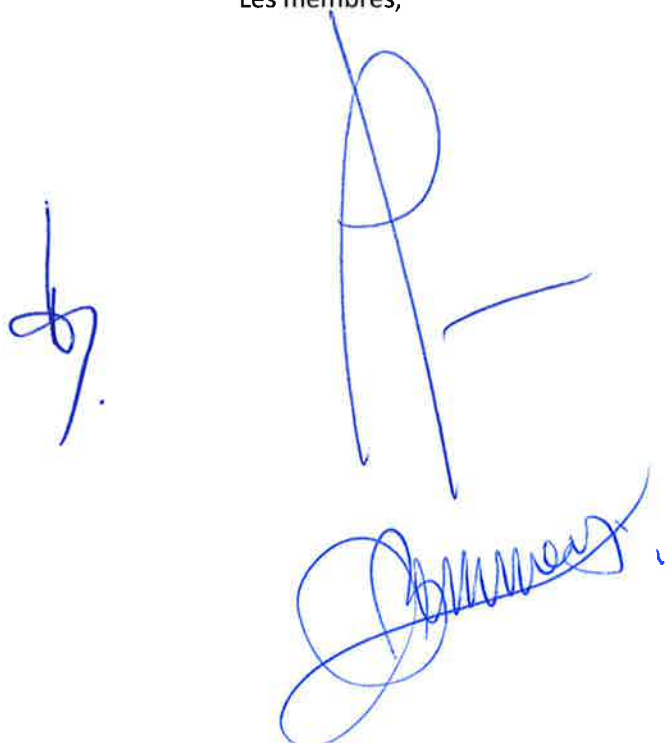
La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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 dérogations à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

