

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 : Monsieur Bart VAN NUFFEL
- sur la propriété sise : Avenue Père Damien 66
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire une piscine en zone de cours et jardins

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 : /
- 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 du volume du rez-de-chaussée en façade arrière et la construction d'une piscine en zone de cours et jardins ;
- 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 l'avenue Père Damien est pourvue d'un alignement de 5 m ;
- que le bâtiment a été construit en 1937 et qu'il est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - le bien présente des intérêts artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques ;
 - il s'agit d'une maison moderniste, de trois niveaux sous toit plat, signée sur le muret de clôture « L(éonard). HOMEZ / ARCH 1938 » ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions : une piscine située à < 3 m des limites mitoyennes ;

Vu les permis d'urbanisme n°257 et n°295 (DB257/1937 et DB295/2001) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date des 07/07/1937 et 17/12/2001 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - la géométrie et l'utilisation du volume au sous-sol en façade arrière ;
 - la géométrie de la terrasse du rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - l'emplacement de l'escalier vers le jardin depuis la terrasse du rez-de-chaussée ;
- que le projet porte sur :
 - la construction d'une piscine à ciel ouvert dans la zone de cours et jardins ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4: profondeur de construction de l'extension à régulariser au sous-sol en façade arrière ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'extension dépasse le voisin le plus profond (N°68) de 0,70 m et elle dépasse le voisin le moins profond (N°64) de 5,70 m ;
 - il s'agit d'un volume semi-enterré ; il présente une hauteur de 1,88 m par rapport au niveau naturel du jardin ;
 - les deux murs mitoyens existants sont plus hauts et plus profonds que ce volume ;
 - celui-ci ne porte pas atteinte aux voisins en termes de vues et d'ensoleillement ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond de la salle de fête au sous-sol en façade arrière ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - qu'en situation de droit, cet espace est indiqué sur les plans comme « extension caves - abri de jardin » et présente une hauteur sous plafond de 2,26 m ;
 - qu'en situation de fait, il s'agit d'une « salle de fête » qui présente une hauteur sous plafond de 2,13 m ; qu'une salle de fête dans une habitation est considérée comme un local habitable ; que la hauteur sous plafond minimale d'un local habitable doit être de 2,50 m ;
 - que la dérogation est importante ;
 - que la note explicative renseigne que les techniques de la piscine seront installées dans ce local ;

- qu'il y a lieu de préciser cela sur les plans et de renommer cet espace par exemple en « local technique », « rangement », « extension cave » ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale 2 façades ;
- que selon orthophotoplans, la photo aérienne de 2009 fait déjà apparaître la géométrie de la terrasse et l'emplacement de l'escalier extérieur en façade arrière comme existants actuellement ;
- que ces éléments répondent au bon aménagement des lieux ; qu'ils respectent le Code Civil ;
- que leur régularisation peut être octroyée ;
- qu'une piscine à ciel ouvert est prévue en zone de cours et jardins en situation projetée ;
- qu'elle mesure 8,00 m x 3,00 m et qu'elle est située à 1,93 m de la façade arrière du sous-sol ;
- qu'elle s'inscrit dans le relief existant du terrain ;
- qu'une terrasse en dalles est prévue entre la façade arrière du sous-sol et la piscine ;
- qu'un escalier extérieur de 4 marches est prévu à gauche de la piscine ;
- que la distance minimum à respecter par rapport aux limites mitoyennes est de 3,00 m à Woluwe-Saint-Pierre ;
- que la piscine n'est située qu'à 2,36 m de la limite mitoyenne de gauche (N°64) ;
- que toutefois, elle est implantée à plus de 10 m de la façade arrière du voisin N°64 ;
- que les nuisances seront limitées ;
- qu'une pompe à chaleur est prévue dans le fond du jardin ; qu'elle est dessinée à 2,00 m des limites mitoyennes ;
- qu'il y a lieu de prévoir un caisson acoustique et esthétique autour de la pompe à chaleur pour limiter au maximum les nuisances ;
- que le projet augmente l'imperméabilisation de la parcelle ; qu'il convient de proposer des revêtements perméables pour les terrasses et autour de la piscine dans la zone de cours et jardins ;
- que le bien dispose d'une toiture plate qu'il conviendrait de végétaliser afin de compenser quelque peu la perte de végétation dans le jardin ;
- qu'il serait bienvenu également d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle ; qu'une récupération des eaux pluviales dans une citerne avec réutilisation à des fins domestiques (WC, entretien) et infiltration du trop-plein sur la parcelle permettrait également de compenser sa perte de perméabilité ;

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

Vu l'absence de réclamation ;

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

- préciser sur les plans que les techniques de la piscine seront installées dans l'espace au sous-sol en façade arrière, comme spécifié dans la note explicative, et renommer cet espace en « local technique », « rangement » ou « extension cave » par exemple;
- prévoir un caisson acoustique et esthétique pour la pompe à chaleur et le dessiner sur les plans ;
- prévoir des revêtements perméables pour les terrasses et autour de la piscine dans la zone de cours et jardins ;
- proposer une amélioration de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- étudier la possibilité de végétaliser la toiture plate de l'immeuble ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la profondeur est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la hauteur sous plafond est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,

Le Président,

