

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 03 octobre 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
- 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 Isabelle ANCION
- sur la propriété sise : Val des Seigneurs 36
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire une terrasse au 1er étage en façade arrière de l'habitation 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 :
 - Madame Isabelle ANCION
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Alexis VAN HECKE, architecte et Monsieur Jimmy FAJWLEWICZ
- 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 construire une terrasse au 1^{er} étage en façade arrière de l'habitation unifamiliale 3 façades et à régulariser les 2 abris de jardin en fond de parcelle ;
- 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 le bien est inscrit dans le Permis de Lotir (P.L.) n° 11.23, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 16/06/1987 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - A.0.6 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- que la régularisation porte sur :
 - la construction de 2 abris de jardin dans le fond de la parcelle ;
- que le projet porte sur :
 - la construction d'une terrasse au 1^{er} étage en façade arrière ;
 - l'aménagement d'un escalier menant de la terrasse au jardin ;
- 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 ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Permis de Lotir (P.L.) :
 - article III.B.2 : implantation – zones latérales non aedificandi 3 m minimum ;
 - article III.B.3 : profondeur de construction 15 m maximum ;
 - article IV.5 : zone de cours et jardins – terrasses – 1,10 m profondeur maximum ;
 - 60% de largeur maximum de la façade arrière ;
 - interdites en zone latérale ;
- que les dérogation sont acceptables :
 - lors du permis d'urbanisme initial de 1988, un balcon profond de 2 m était prévu au 1^{er} étage en façade arrière mais n'a pas été réalisé ;
 - actuellement , il existe une porte-fenêtre au 1^{er} étage en façade arrière, placée initialement pour l'accès au balcon non réalisé en 1988 ;
 - la nouvelle structure est construite dans l'alignement de la façade latérale gauche et présente une profondeur de 3,32 m et une longueur de 7,70 m sans compter l'escalier ;
 - une distance non aedificandi de 54 cm est prévue par rapport à la limite mitoyenne droite ;
 - un escalier menant de la terrasse vers le jardin est prévu en débord de la terrasse au niveau latéral gauche et en partie arrière de celle-ci ;
 - celui-ci empiète de 90 cm sur la zone latérale non aedificandi des 3 m ; qu'il s'agit d'une structure permettant un accès ponctuel de l'espace extérieur vers le jardin ; qu'il ne s'agit pas d'un volume ; que le passage de la rue vers le jardin reste praticable ; que la distance minimale de l'immeuble voisin de la parcelle mitoyenne gauche est de 9,80 m par rapport à la limite mitoyenne ;
 - la profondeur totale actuelle de l'habitation est de 13,18 m ; que le projet propose une profondeur de 17,39 m terrasse et escalier compris ; que cette profondeur résulte de la praticabilité de la nouvelle terrasse pour l'occupation confortable et munie d'une table et de chaises ;
 - une pergola en bois pour le rez-de-chaussée est prévue sur la partie gauche de la terrasse ; que donc la longueur de la terrasse praticable est de 5,49 m : qu'une distance non accessible de 2,51 m est prévue par rapport à la limite mitoyenne droite ;
 - que la terrasse en bois dépasse de 69 cm les 60% de largeur de la façade arrière ; que la pergola, structure en bois qui sert de support aux plantes, n'est pas prise en compte ;
 - que la terrasse ne prend pas appui en zone latérale, exclusivement l'escalier qui est le moyen d'accès ;

- que cet aménagement est construit sur la terrasse existante du rez-de-chaussée et n'engendre pas d'imperméabilité supplémentaire ;
- que 2 abris de jardin sont situés dans le fond de la parcelle ; que selon orthophotoplans, celui de gauche est existant depuis la construction et celui de droite depuis 2004 ; que la surface totale cumulée est de 14,42 m² ;
- que la surface perméable est de +/- 50% ; qu'il y a lieu de ne plus prévoir d'imperméabilisation supplémentaire de la parcelle ;
- que la parcelle est en zone inondable ; que la demanderesse indique qu'il existe une citerne sur la parcelle dont elle ne connaît plus l'emplacement exact ; qu'il serait souhaitable de la retrouver et de la remettre en fonction à des fins domestiques (WC, entretien...) ; que des aides financières peuvent être sollicitées auprès de Homegrade ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

AVIS FAVORABLE tel que présenté, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

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

Les dérogations aux articles III.B.2, III.B.3 et IV.5 du Permis de Lotir sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

