

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 Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Madame Caroline LHOIR, Première Echevine
 - 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 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 Alexandre de GHELLINCK d'ELSEGHEM
- sur la propriété sise : Rue Sombre 72-74
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifier le nombre de logements de 1 à 3 dans un immeuble

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 :
 - Monsieur Alexandre de GHELLINCK d'ELSEGHEM
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Stéphanie RUZETTE, 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 à modifier le nombre de logements de 1 à 3 dans un immeuble mitoyen ;
- que le bien se situe en zone d'habitation 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 le bien est inscrit dans le Permis de Lotir (P.L.) n° 06.01, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 26/06/1965 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - A.0.12 : modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ;

Vu le permis d'urbanisme DB188/1967 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 20/07/1967 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - la cour au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - le balcon au 1^{er} étage en façade arrière ;
 - l'escalier extérieur entre le 1^{er} étage et le jardin en façade arrière ;
- que le projet porte sur :
 - la modification d'une maison unifamiliale en immeuble de 3 logements ;
 - l'extension du rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - l'abaissement du niveau du sol sur une partie du rez-de-chaussée et de la cour en façade arrière ;
 - la création d'une lucarne en façade arrière ;
 - l'ajout de terrasses aux 2^{ème} et 3^{ème} étages en façade arrière ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - 1.1 destination : constructions résidentielles uni- ou bi-familiales ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le projet prévoit un immeuble tri-familial en situation projetée ;
 - il s'agit d'une donnée essentielle du Permis de Lotir ;
 - il n'est pas possible d'y déroger ;
 - il y a lieu de prévoir maximum 2 unités de logement en situation projetée ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Permis de Lotir (P.L.) et du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la lucarne prévue en façade arrière :
 - 1.9 Lucarnes et pignons, a)1, a)2, a)3 et a)4 ;
 - Titre I, chapitre 2, article 6: toiture : La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade ;
- que ces dérogations ne sont pas acceptables :
 - la hauteur de la lucarne est de 3,20 m (maximum 1,20 m autorisé par le P.L.) ;
 - la largeur de la lucarne est de 9,66 m (maximum 7,00 m autorisé par le P.L. et 9,33 m dans le R.R.U.) ;
 - la lucarne se situe dans le prolongement du plan de la façade arrière (un retrait de 60 cm est demandé dans le P.L.) ;
 - la distance par rapport à l'axe mitoyen de droite est de 0,75 m (minimum 1,00 m autorisé dans le P.L.) ;
 - le gabarit de la lucarne dénote dans l'environnement bâti ; seul des lucarnes de taille modeste sont présentes dans cet îlot ;
 - il y a lieu de prévoir une lucarne de taille modeste qui s'intègre dans l'environnement bâti en situation projetée ;

- que la demande déroge aux articles suivants du Permis de Lotir (P.L.) et du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne les parkings :
 - 1.10 garages : il sera prévu au moins un garage par logement ;
 - Titre VIII, chapitre 3, article 6 : le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est de minimum 1 par logement ;
- que les dérogations ne sont pas acceptables :
 - il manque un emplacement de parking (3 logements pour 2 garages) ;
 - le bien est situé en accessibilité linéaire de type C ;
 - il s'agit d'une zone moyennement desservie par les transports en commun ;
 - la rue est caractérisée par la présence de nombreux garages au rez-de-chaussée, ce qui limite les places de parking disponibles en voirie ;
 - il y a lieu de prévoir au moins un garage par logement ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Permis de Lotir (P.L.) en ce qui concerne les terrasses :
 - 2.4 Avant-corps et terrasses a) Largeur maximum : les 2/3 de la largeur de la façade ;
 - 2.4 Avant-corps et terrasses a) Saillie maximum : 60 cm ;
- que ces dérogations sont acceptables pour les terrasses du 1^{er} et 2^{ème} étage :
 - la largeur de la terrasse du 1^{er} étage correspond à la largeur totale de la façade et sa saillie est de 2,08 m ;
 - la terrasse du 1^{er} étage a été construite tel quel depuis l'origine ;
 - selon orthophotoplans, la photo aérienne de 1996 fait déjà apparaître la terrasse comme existante actuellement ;
 - aucune modification n'a été apportée à la terrasse du 1^{er} étage depuis sa construction ;
 - la terrasse du 2^{ème} étage a une largeur de 9,66 m (maximum 9,33 m autorisé par le P.L.) et une saillie de 1,35 m ;
 - la terrasse du 2^{ème} étage et son garde-corps sont compris dans le volume capable de la construction en situation projetée ;
- que ces dérogations ne sont pas acceptables pour la terrasse du 3^{ème} étage :
 - la largeur de la terrasse est de 9,66 m (maximum 9,33 m autorisé par le P.L.) et la saillie de la terrasse est de 1,34 m (maximum 0,60 m autorisé dans le P.L.) ;
 - l'ilot est peu profond ; la terrasse génère des vues intrusives vers l'intérieur d'ilot et vers les constructions situées de l'autre côté de l'ilot ;
 - le garde-corps de la terrasse sort du volume capable de la construction existante ;
 - il y a lieu de supprimer la terrasse du 3^{ème} étage en façade arrière ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - 3.2 Aménagements c) murets de soutènement : 50 cm maximum et à 50 cm minimum des limites mitoyennes ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne le muret existant situé au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - le muret existe depuis l'origine de la construction ;
- que la cour au rez-de-chaussée en façade arrière et l'escalier extérieur en façade arrière sont existants depuis l'origine de la construction (conformément aux Orthophotoplans de 1996) ; que leur régularisation peut être octroyée ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de 4 chambres en situation de droit et d'un immeuble de 3 appartements en situation projetée ;
- que l'appartement du 3^{ème} étage est prévu entièrement sous les combles ; qu'il ne bénéficie pas de vues droites, en dehors des vues depuis la lucarne, dont le volume devra être revu à la baisse ; que les espaces de ce logement sont pénalisés par la présence des pentes sous toiture ; que la terrasse du logement est refusée qu'il ne bénéficie pas d'espace extérieur ;
- que les appartements 1 et 2 bénéficient d'un espace de rangement au fond du garage ;
- qu'un local vélo est présent au rez-de-chaussée en situation projetée ;
- que des grilles de ventilation sont présentes en façade arrière en situation projetée ; qu'il y a lieu de prévoir les sorties de hotte et les ventilations des salles de bain en toiture en situation projetée ;

- que les châssis et la porte d'entrée sont en bois de ton blanc en façade avant en situation de fait ; qu'ils sont inchangés en situation projetée ;
- que les deux portes de garage sont en PVC en situation de fait ; que le PVC n'est pas un matériau pérenne ;
- qu'elles seront remplacées par des portes en bois ou aluminium lors du prochain remplacement ;
- que la corniche est en PVC en façade avant en situation de fait ; que le PVC n'est pas un matériau pérenne ;
- qu'il y a lieu de revenir à du bois pour la corniche en façade avant en situation projetée ;
- que le projet densifie l'occupation de la parcelle ; qu'il implique une augmentation des rejets d'eaux sales au réseau d'égouttage ; qu'il convient de soulager celui-ci en proposant un dispositif de valorisation des eaux pluviales avec réutilisation à des fins domestiques (WC, laverie, entretien) ; que le trop-plein de la citerne doit être déconnecté du réseau d'égouttage et être infiltré sur la parcelle (noue, citerne infiltrante...) ;
- que la modification de la toiture implique une modification des DEP ; qu'il conviendrait de déconnecter celles-ci du réseau d'égouttage et de gérer l'ensemble des eaux pluviales sur la parcelle ;
- que cette modification est l'occasion d'intégrer des abris pour l'avifaune (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf) ;

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

Vu l'absence de réclamation ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU en date du 09/09/2024 et portant la référence CP.2024.0613/1 ; qu'il y a lieu de respecter les conditions émises dans cet avis ;

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

- diminuer le nombre d'unités de logements de 3 à maximum 2 en situation projetée ;
- prévoir une lucarne de taille modeste qui s'intègre dans l'environnement ;
- supprimer la terrasse du 3ème étage en façade arrière ;
- prévoir les sorties de hotte et les ventilations des salles de bain en toiture (pas en façade arrière) en situation projetée ;
- revenir à du bois pour la corniche en façade avant en situation projetée ;
- proposer un dispositif de valorisation des eaux pluviales et de gestion intégrée de celles-ci sur la parcelle ;
- intégrer des nichoirs dans la nouvelle toiture ;

La dérogation à l'article 1.1 du Permis de Lotir, en ce qui concerne la destination, est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les dérogations à l'article 1.9 du Permis de Lotir et à l'article 6, chapitre 2, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne la lucarne, sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les dérogations à l'article 1.10 du Permis de Lotir et à l'article 6, chapitre 3, Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne les emplacements de parking, sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 2.4 du Permis de Lotir est accordée pour les terrasses du 1^{er} et 2^{ème} étage et refusée pour la terrasse du 3^{ème} étage, pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 3.2 du Permis de Lotir, en ce qui concerne les murets de soutènement, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

