

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 22 septembre 2022 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 : 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
- Monsieur Oussama AIAD, 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 Benjamin HARTMANN et Madame Laura BATTISTIN
- sur la propriété sise : Avenue des Tourterelles 40
- qui vise à exécuter les travaux suivants : créer 2 lucarnes et transformer 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 : Monsieur Benjamin HARTMANN et Madame Laura BATTISTIN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur François KEUTGENS, 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 le projet vise la modification d'une 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que les travaux portent sur :
 - le réaménagement du rez-de-chaussée ;
 - la création de deux lucarnes en toiture ;

Vu les permis d'urbanisme n°423 et 296 (DB423/1958 et DB296/2007) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins successivement en date du 08/11/1958 et 26/11/2007 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que le projet vise la rénovation d'une habitation unifamiliale mitoyenne ;
- que des modifications sont observées au niveau du sous-sol/RDC, notamment l'aménagement à l'arrière d'un local de jeux/sport ;
- que cet aménagement déroge au Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - RRU, Titre II, article 4 : hauteur sous plafond ;
- que la dérogation n'est pas acceptable en considérant que :
 - un local destiné au sport et en salle de jeu doit répondre aux normes d'habitabilité des logements prévues par le RRU ;
 - en l'état actuel, celui-ci comporte une hauteur sous plafond inférieur à 2m50 requise, à savoir +/-2m38 et 2m10 sur la partie arrière ;
 - la partie arrière (2m10) ne permet pas une utilisation commode des lieux ;
 - à présent, la maison ne dispose plus d'espace(s) de rangement ;
 - il y a lieu d'améliorer la hauteur sous plafond à cet endroit ou de revenir à l'usage de garage et cave/technique pour le sous-sol/RDC ;

Considérant :

- qu'une baie vitrée est mise en place au niveau du rez-de-chaussée ;
- que l'escalier tournant existant sera remplacé par un nouveau à quart tournant métallique ;
- que le mur mitoyen est modifié afin de se conformer au Code civil en termes de vues directes ;
- que ce nouvel aménagement déroge au Règlement régional d'Urbanisme (RRU) en profondeur :
 - RRU, Titre I, article 4 : hauteur sous plafond ;
- que la dérogation est acceptable du fait que :
 - la profondeur supplémentaire servira de zone de circulation (escalier) ;
 - le nouvel escalier améliore la situation existante en terme de confort et de sécurité ;
 - il s'agit d'une structure métallique légère, ce qui réduit l'impact visuel et massif de l'escalier ;
- que la zone de recul a été modifiée par rapport à la situation de droit ;
- que cette modification suscite une dérogation au Règlement régional d'Urbanisme au niveau de la zone de recul :
 - RRU, Titre I, article 11 : aménagement et entretien de la zone de recul ;
- qu'en l'état, la dérogation n'est pas acceptable en considérant que :
 - la zone de recul ne peut être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;
 - celle-ci est divisée en 3 parties comme suit : une rampe à droite, des marches au milieu et un accès voiture au côté gauche ;
 - la rampe de droite est prévue en pavé afin de permettre l'utilisation d'une chaise roulante ;

- les deux parties restantes sont également pavées (escalier + accès voiture) constituant un accès vers l'habitation et vers le garage ;
- il convient à tout le moins de désimperméabiliser au maximum la zone de recul ;

Considérant :

- que le projet prévoit la construction de deux lucarnes au niveau de la toiture ;
- que cet aménagement vise à rendre les combles habitables ;
- que la lucarne avant s'apparente à celle du voisin mitoyen n°38 ;
- que les dimensions des lucarnes respectent les 2/3 de la largeur des façades ;
- que celles-ci sont habillées en panneau fibre ciment de ton blanc crème avec une menuiserie en bois peinte en blanc ;
- que les matériaux proposés s'intègrent aux bâtis existants et environnants par leurs textures et leurs teintes ;
- qu'au vu de ce qui précède, et moyennant le respect des conditions émises ci-après, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2022 au 12/09/2022 ;

Vu l'absence de réclamation ;

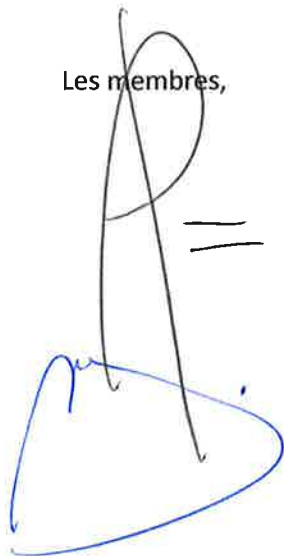
AVIS FAVORABLE unanime et en présence des représentant(e)s de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine à condition de :

- revenir à l'usage de garage et cave/technique (local non habitable) pour le sous-sol/RDC ;
- proposer un aménagement de la zone de recul qui respecte les prescriptions du RRU.

La dérogation à l'articles 4 du Titre I, du RRU est acceptée pour les motifs susmentionnés ;

En l'état, les dérogations à l'article 11 du Titre I, et l'article 4 du Titre II, du RRU ne sont pas acceptées pour les motifs cités plus haut.

Les membres,



La Commission,

Le Président,

