

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 01 juin 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 :
Madame Noémie HENRION et Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - 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 Ludovic PAUL et Madame Valérie BELLENS
- sur la propriété sise : rue François Desmedt 12
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser une maison unifamiliale

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 :

- le demandeur : Monsieur Ludovic PAUL
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Hélène DELMEE
- 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 porte sur la régularisation d'une maison unifamiliale ;
- 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la régularisation porte sur :
 - la façade avant ;
 - l'aménagement des combles ;
 - les volumes annexes en façade arrière ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 4 : Profondeur (volume au 1^{er} étage le long du mitoyen N°14) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne l'extension en façade arrière au 1^{er} étage ;
 - elle porte sur une profondeur de 1,99 m ;
 - ce volume est visible sur les orthophotoplans depuis au moins 1996 ;
 - il s'intègre correctement à la volumétrie existante ;
 - de plus, ce volume situé à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage permet d'aménager confortablement un WC ;
 - en effet, le rez-de-chaussée a une superficie restreinte et permet difficilement d'aménager un WC conforme au RRU ;
 - la présence de cette extension à l'entresol permet de prévoir deux portes entre le WC et le séjour sans mordre de façon importante sur l'espace du séjour ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6: Hauteur (volume au 1^{er} étage le long du mitoyen N°14) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - cette dérogation découle de la dérogation en profondeur pour ce volume ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6 : Hauteur (volume au rez-de-chaussée le long du mitoyen N°10) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - il s'agit du volume de la cuisine ;
 - ce volume dépasse de +/- 90 cm le volume du mitoyen N° 10, d'après la coupe AA ;
 - la dérogation est donc peu importante ;
 - ce volume est visible sur les orthophotoplans depuis au moins 1996 ;
 - il s'intègre dans cet intérieur d'ilot caractérisé par de nombreuses extensions ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond (local technique) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - il s'agit du local technique situé en façade arrière au rez-de-chaussée ;
 - ce local est considéré comme un « dégagement et local non habitable » dans le RRU ;
 - la hauteur sous plafond y est de +/- 2,04 m ;
 - elle devrait être de 2,20 m d'après le RRU ;
 - la dérogation est acceptable ;
 - la superficie du local est de 2,72 m²
 - elle ne met pas en péril l'habitabilité de la maison ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel (salle à manger, chambre 1, chambre 2) ;

- que les dérogations sont acceptables :
 - la salle à manger est située dans la pièce centrale au rez-de-chaussée en situation existante ;
 - en situation de droit, c'était la cuisine ;
 - la salle à manger est éclairée indirectement ;
 - cela est inévitable puisqu'elle est située au centre de 3 pièces en enfilade ;
 - la pièce est éclairée en second jour grâce à de larges ouvertures vers la pièce avant et la pièce arrière ;
 - de plus, une coupole est présente dans la toiture plate de la cuisine, ce qui apporte un éclairage important ;
 - dans la chambre 1, la superficie vitrée devrait être de 3,16 m² minimum pour répondre aux normes du RRU ;
 - elle est de 3,01 m² sur les plans ;
 - la dérogation est donc minime ;
 - dans la chambre 2, la superficie vitrée devrait être de 1,20 m² minimum pour répondre aux normes du RRU ;
 - elle est de 0,91 m² sur les plans ;
 - il s'agit d'une fenêtre de toit ;
 - la dérogation est donc minime ;
- que la demande prévoit la régularisation de la façade avant ;
- que cette régularisation porte plus particulièrement sur les éléments suivants :
 - les dimensions des baies des deux fenêtres et de la porte d'entrée ;
 - la division des châssis
 - le bandeau de briques sur chant qui se trouve sous la baie de l'étage au lieu de se trouver au-dessus de la baie du rez-de-chaussée ;
 - le bandeau de briques sur chant et le seuil simple placés sous la baie du rez-de-chaussée au lieu du cordon en pierre bleue ;
 - le sous-bassement en pierre qui s'arrête en haut des marches qui mènent à la porte d'entrée au lieu de remonter sous le seuil en pierre bleue de la fenêtre du rez-de-chaussée ;
- que la façade est qualitative en l'état ;
- que les châssis et la porte d'entrée en façade avant sont en PVC ;
- que le PVC n'est pas autorisé pour les façades visibles depuis l'espace public à Woluwe-Saint-Pierre ;
- que, comme indiqué sur les plans, ceux-ci sont à remplacer par du bois lors du prochain remplacement ;
- que le soubassement est en pierre bleue ;
- que la façade avant est en briques beiges ;
- que la demande prévoit la régularisation de l'aménagement des combles ;
 - les combles sont aménagés en une chambre et un bureau ;
 - la chambre répond aux exigences du RRU en ce qui concerne la superficie ;
 - elle est de dimensions confortables ;
 - un escalier est présent dans le bureau et permet d'accéder au grenier situé sous la pointe des combles ;
- que la demande prévoit la régularisation des volumes annexes en façade arrière ;
 - il s'agit du volume de la cuisine au rez-de-chaussée en situation existante ;
 - ce volume a une profondeur de 3,99 m ;
 - il s'agit du volume du local technique au rez-de-chaussée en situation existante ;
 - ce volume a une profondeur de 2,12 m ;
 - il s'agit du volume du WC au 1^{er} étage en situation existante ;
 - ce volume est situé au-dessus du local technique et est de même profondeur ;
 - ces volumes sont visibles sur les orthophotoplans depuis au moins 1996 ;
 - ils s'intègrent dans cet intérieur d'îlot caractérisé par de nombreuses extensions ;
- qu'il s'agit d'une maison de 2 chambres en situation projetée ;
- que les travaux à régulariser sont qualitatifs et sont réalisés dans le respect de l'architecture existante ;
- qu'ils améliorent le confort et l'habitabilité du bien ;

- que la terrasse en dalles imperméabilise excessivement la parcelle et qu'il conviendrait de prévoir un revêtement perméable ;
- qu'aucune information n'est donnée quant à l'existence d'une citerne de récolte d'eaux pluviales ni de dispositif de gestion de celle-ci ;
- qu'au moins une citerne devrait être prévue avec réutilisation des eaux à des fins domestiques (WC, entretien,...) et infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- que les toitures plates pourraient être végétalisées et participer à une amélioration des qualités végétales de la parcelle ainsi que de la gestion des eaux pluviales sur celle-ci ;
- étudier un revêtement de terrasse perméable ;
- étudier la déconnexion du rejet des eaux pluviales reprises sur la terrasse des égouts et prévoir une infiltration sur la parcelle ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 23/05/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

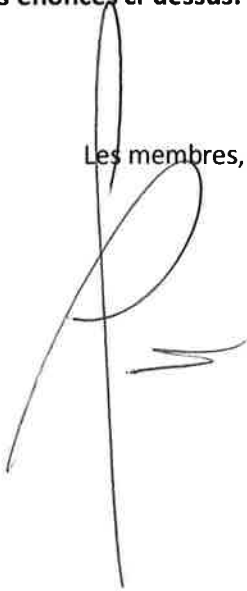
La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les dérogations à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II 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.

Les membres,



La Commission,

Le Président,

