

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 septembre 2023 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - 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 Michel DUSART
- sur la propriété sise : avenue de la Raquette 6
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régularisation et modification d'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'1 réclamation ou observation a été présentée ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- pour le demandeur : Monsieur Benoît TUANG
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Delphine MAINIL, architecte d'intérieur
 - Monsieur Antoine COSTA, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Jamila EL OUAHMI
 - Monsieur Frédéric SOMVILLE

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Considérant :

- que la demande vise à régulariser et modifier la maison unifamiliale ;
- 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 la régularisation porte sur :
 - la présence d'un escalier extérieur allant du sous-sol au rez-de-chaussée le long de la façade latérale gauche ;
 - la modification de certaines baies de fenêtres et de la porte d'entrée ;
 - la présence d'un bardage en bois au rez-de-chaussée en façade avant ;
- que le projet porte sur :
 - la création d'une fosse pour voiture dans la zone latérale gauche ;
 - l'ajout d'un ascenseur intérieur depuis le sous-sol jusqu'au 1^{er} étage ;
 - des modifications d'aménagements intérieurs au 1^{er} étage ;
 - le placement de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate ;
- que la demande déroge à l'article 7, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne l'implantation de la fosse pour voiture ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - la fosse pour voiture est située à 63 cm de la limite mitoyenne gauche, ce qui ne constitue pas une distance appropriée ;
 - la zone non-aedificandi appropriée à cet endroit est de minimum 3m ;
 - la fosse pour voiture présente un volume de L3,27 m x P6,75 m x H2,19 m lorsqu'elle est en position hors sol ;
- que la demande déroge à l'article 12, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone de retrait latéral :
 - la fosse pour voiture est située dans la zone de retrait latéral gauche ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - cette zone devrait viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
 - que la présence d'une fosse à voiture de 3,27 m largeur x 6,27 m de profondeur dans la zone latérale est contraire au RRU ;

Considérant la régularisation de l'escalier extérieur :

- qu'il s'agit d'un escalier extérieur allant du sous-sol au rez-de-chaussée ;
- qu'il est situé le long de la façade latérale gauche à une distance de 3,07 m de la limite mitoyenne de gauche ;
- qu'une zone non-aedificandi de 3 m est conservée entre la limite parcellaire et l'escalier ;

Considérant la régularisation de certaines menuiseries :

- qu'en façade avant, la porte d'entrée est une porte vitrée en situation de fait, alors qu'elle est opaque en situation de droit ;
- qu'en façade avant, la largeur du châssis de la chambre 3 est diminuée en situation de fait ;
- qu'en façade arrière, la division du châssis de la chambre 1 est modifiée de 2 à 1 en situation de fait ;
- qu'en façade latérale droite, le châssis du séjour devient une baie horizontale en situation de fait ;
- qu'en façade latérale droite, la largeur du châssis de la chambre 2 est diminuée et sa division passe de 1 à 0 en situation de fait ;
- qu'en façade latérale gauche, la largeur du châssis de l'espace cinéma est diminuée et sa division passe de 1 à 0 en situation de fait ;
- qu'en façade latérale gauche, la porte située dans la cuisine est inexistante en situation de fait ;

- qu'en façade latérale gauche, une porte et une fenêtre sont présentes au sous-sol dans l'espace « sport » en situation de fait alors qu'elles sont inexistantes en situation de droit ;
- qu'il s'agit de modifications minimales et que la régularisation des menuiseries peut donc être octroyée ;

Considérant la régularisation du bardage en bois au rez-de-chaussée en façade avant :

- que ce bardage n'est contraire à aucun règlement ;
- qu'il est en harmonie avec les matériaux existants de la maison et qu'il s'intègre dans la rue ;

Considérant que le projet porte sur la création d'une fosse pour voiture dans la zone latérale gauche :

- qu'un garage et un emplacement de parking extérieur sont déjà présents sur la parcelle ;
- que l'emplacement de la fosse à voiture déroge au RRU en termes d'implantation et en termes d'aménagement de la zone latérale ;
- qu'il y a lieu de maintenir une zone de pleine terre plantée en zone latérale ;
- que le maintien de la zone latérale perméable permet de participer au développement de la flore locale ;
- que la construction d'un garage en sous-sol en zone latérale n'est pas qualitative et porte atteinte aux qualités paysagères du quartier ;

Considérant que le projet porte sur l'ajout d'un ascenseur intérieur depuis le sous-sol jusqu'au premier étage :

- qu'il s'agit d'une modification intérieure ;
- qu'elle n'a pas d'impact sur le volume de la maison ;
- que l'ajout de l'ascenseur améliore le confort du bien ;

Considérant que le projet porte sur des modifications d'aménagements intérieurs au 1^{er} étage :

- qu'il s'agit de créer un espace cinéma en façade avant à la place des chambres 4 et 5 ;
- que la maison est dès lors composée de 3 chambres en situation projetée ;

Considérant que le projet porte sur le placement de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate :

- qu'ils sont placés au centre de la toiture ;
- que l'ensemble est composé de 12 panneaux photovoltaïques formant un rectangle ;
- qu'ils améliorent les performances énergétiques du bien ;

Considérant :

- qu'au droit de la fosse projetée se trouve une citerne d'eaux pluviales de 5000 l mentionnée en situation de droit ;
- que celle-ci n'est plus indiquée sur le plan projeté mais apparaît dans le cadre VI de la demande de permis d'urbanisme ;
- qu'il convient dès lors de renseigner son implantation sur les plans en situation projetée ;
- qu'il convient également de prévoir l'infiltration du trop-plein sur la parcelle ;

Considérant :

- que les pourtours de la maison et de la piscine ne correspondent pas au plan de droit comme le révèlent les photos aériennes ;
- que le plan de droit de 2019 mentionne des planchers sur plots et non une couverture imperméable ;
- qu'il convient donc d'augmenter les surfaces perméables en zone latérale ou de végétaliser la toiture plate (semi-intensif) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/09/2023 au 18/09/2023 ;

Vu la réclamation introduite durant l'enquête publique et portant sur :

- la possibilité de placer du vitrage opaque pour les fenêtres en façade latérale ;
- la présence d'un groupe extérieur de climatisation en façade latérale (cf. photos) et la possibilité de placer un caisson anti-bruit autour de celui-ci ;

Considérant que :

- les fenêtres en façade latérale respectent la distance règlementaire dictée par le Code civil par rapport à la limite mitoyenne (c'est-à-dire, une distance supérieure à 1,9 m pour les vues droites) ;
- le groupe extérieur de climatisation placé en façade latérale est soumis à permis d'urbanisme et doit donc être dessiné sur les plans. Afin de limiter les nuisances sonores de celui-ci, il y a lieu de le déplacer en toiture ou de l'intégrer dans le volume bâti et de prévoir les protections acoustiques adéquates ;

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

- supprimer la fosse à voiture au profit d'une zone de pleine terre plantée ;
- déplacer le groupe de climatisation en toiture ou l'intégrer dans le volume bâti et prévoir les protections acoustiques adéquates ;
- renseigner l'implantation de la citerne d'eaux pluviales de 5000 l sur les plans et prévoir une infiltration du trop plein sur la parcelle ;
- augmenter les surfaces perméables en zone latérale ou végétaliser la toiture plate (semi-intensif) ;

La dérogation à l'article 7, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 12, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

