

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 novembre 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
 - 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 Brigitte Marie POELST
- sur la propriété sise : Rue de la Cambre 21
- 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 ou observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs : Madame Brigitte Marie POELST et Monsieur DUVIVIER
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Nello Luca MAGLIULO, 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 régulariser la 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 ;

Vu les permis d'urbanisme n°36 et 126 (DB36/1966 et DB126/1989) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 25/02/1966 et du 22/05/1989 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - l'imperméabilisation complète de la zone de recul ;
 - la terrasse du bel étage en façade arrière ;
 - la porte d'entrée et la porte de garage ;
 - l'aménagement du grenier ;
 - la lucarne en façade arrière ;
 - le balcon au 2^{ème} étage en façade arrière ;
- que la demande déroge à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne la profondeur de la terrasse du bel étage ;
 - la terrasse dépasse les deux voisins mitoyens de 3,04 m ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - la terrasse est construite sur pilotis et est située 1,15 m au-dessus du niveau du jardin ;
 - une terrasse sur pilotis de surface plus petite est présente en situation de droit (DB126/1989) ;
 - les orthophotoplans indiquent que celle-ci a bien été réalisée conformément au permis d'urbanisme de 1989 ;
 - les orthophotoplans permettent de voir que la terrasse a ensuite été agrandie entre 2015 et 2016 (situation de fait du présent permis d'urbanisme) ;
 - la terrasse dans sa situation actuelle ne respecte pas le Code civil en termes de vues directes vers le voisin n°23 ;
 - les 2 voisins mitoyens bénéficient également d'une terrasse ayant des proportions similaires à la situation de droit de 1989 ;
 - dans sa situation actuelle, la terrasse engendre des vues intrusives et directes sur les parcelles voisines ;
 - un accord écrit et signé datant du 12/09/2018 a été établi avec le voisin mitoyen droit pour la placement d'un écran en bois au niveau de la terrasse ;
- que la demande déroge à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul :
 - la zone de recul est largement minéralisée ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - la zone de recul est entièrement minéralisée en dehors de deux bandes végétales d'une largeur de 50 cm de part et d'autre ;
 - la situation de droit (DB36/1966) prévoyait une zone de plantations entre l'accès vers la porte d'entrée et l'accès au garage ;
 - elle prévoyait également une zone gazon entre les deux bandes d'accès au garage ;
 - l'aménagement en situation de fait ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
 - il y a lieu de revenir à la situation de droit (DB36/1966) ;

- que la demande déroge à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel :
 - la dérogation porte sur la chambre aménagée dans le grenier ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - que l'apport en éclairage naturel est de 3,80 m² (surface de vitrage) pour une superficie plancher de 23,00 m² ;
 - qu'il devrait être de 4,60 m² pour répondre au RRU ;
 - que la chambre est située dans le prolongement du dressing et s'étend jusqu'en façade avant ;
 - que la zone de la chambre située en façade avant ne bénéficie d'aucun éclairage naturel ;
 - que des solutions peuvent être apportées afin d'augmenter l'éclairage naturel dans cette zone ;
 - que l'ajout d'une fenêtre de toit (velux) en façade avant permettra de mieux éclairer cette zone de la chambre et apportera le coefficient nécessaire requis par le RRU ;

Considérant :

- que la porte d'entrée et la porte de garage en situation de fait ne correspondent pas à la situation de droit ;
- que ces deux menuiseries sont en aluminium et que leur division s'intègre dans la composition de façade ;
- qu'en situation de droit, l'étage sous comble n'est pas dessiné en plan ;
- qu'en situation de fait, il a été aménagé en chambre, dressing, salle de bain et buanderie ;
- que cet aménagement est qualitatif et porte le nombre de chambres à 4 dans la maison ;
- qu'un escalier accède déjà à l'étage sous combles en situation de droit ;
- que la demande de permis porte sur la régularisation de la lucarne en façade arrière ;
- que les orthophotoplans indiquent que cette lucarne a été réalisée entre 1987 et 1996 ;
- qu'elle augmente l'habitabilité de l'étage sous toiture ;
- que rien n'empêche sa régularisation ;
- que la demande de permis porte sur la régularisation d'un balcon au 2^{ème} étage en façade arrière ;
- que ce balcon est accessible depuis la lucarne et qu'il s'étend sur toute la largeur de la façade ;
- qu'il ne respecte pas le Code civil en ce qui concerne les vues droites ;
- qu'il crée des vues plongeantes dans l'intérieur d'ilot ;
- que sa régularisation n'est donc pas envisageable ;
- qu'il y a lieu de supprimer les infrastructures du balcon (garde-corps en bois et banc en bois) pour revenir à la situation de droit qui est une toiture plate ;
- qu'il y a lieu d'ajouter un garde-corps devant le châssis coulissant de la lucarne pour supprimer l'accès à la toiture plate ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- **revenir à la situation de droit (DB36/1966) pour l'aménagement de la zone de recul ;**
- **prévoir l'ajout d'une fenêtre de toit (velux) en façade avant dans la chambre ;**
- **supprimer les infrastructures du balcon du deuxième étage en façade arrière (garde-corps en bois et banc en bois) pour revenir à la situation de droit qui est une toiture plate ;**
- **ajouter un garde-corps devant le châssis coulissant de la lucarne pour supprimer l'accès à la toiture plate ;**

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

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président

