

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 novembre 2024 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 : Madame Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, 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 Dominique KLEIN et Madame Ping CHOW
- sur la propriété sise : Avenue du Polo 74
- qui vise à exécuter les travaux suivants : Régulariser l'extension 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 que 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Dominique KLEIN et Madame Ping CHOW
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Frédéric BROUCKAERT, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur Denis LEDDET
 - Maître Aurélie TRIGAUX
 - Monsieur Patrick LEJUSTE
 - Madame Dominique LÉONARD

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à régulariser l'extension d'une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 ;

Vu le permis d'urbanisme DB180/1969 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 01/08/1969 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - l'extension de la maison au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - l'agrandissement de la terrasse du premier étage en façade arrière ;
 - le changement de matériau de bardage et la suppression des moulures des lucarnes en façade avant ;
 - le remplacement des châssis en façade avant ;
- que la demande déroge aux articles suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4: profondeur de construction ;
 - Titre I, chapitre 2, article 6 toiture (extension arrière) ;
 - Titre I, chapitre 4, article 13 : maintien d'une surface perméable ;
- que les dérogations ne sont pas acceptables :
 - la construction dépasse les 3/4 de la profondeur du terrain ; la profondeur du terrain mesurée hors zone de recul est de 14,55 m ; la profondeur de la construction est de 13,95 m ; la profondeur de la zone de cours et jardins au-delà de l'extension est de 0,60 m ;
 - la construction ne respecte pas le Code Civil en termes de vues droites vers le voisin situé en fond de parcelle, l'avenue du Polo 78 ; la distance entre le vitrage et la limite mitoyenne arrière est de 0,80 m ; elle devrait être de 1,90 m pour respecter le Code Civil ;
 - l'extension est plus profonde de 3,65 m par rapport au voisin mitoyen droit ;
 - au-delà de la profondeur autorisée par l'article 4, la hauteur de la toiture dépasse la construction voisine de droite d'une hauteur allant de 1,86 m à 1,33 m ;
 - la superficie imperméable en zone de cours et jardins est de 21 m² en situation de droit ; elle est de 11 m² en situation de fait ; elle devrait être de maximum 10,5 m² pour respecter les 50% imposés par le R.R.U. ;
 - selon orthophotoplans, l'extension a été construite entre 2004 et 2009 ;
 - l'extension déroge en différents points au R.R.U., elle ne respecte pas le Code Civil, cause des nuisances de voisinage et ne s'intègre pas à l'environnement bâti ;
 - la faible profondeur de la parcelle ne permet pas l'extension de cette maison au-delà de la terrasse sur pilotis présente sur les plans en situation de droit ;
 - il y a lieu de diminuer la superficie de l'extension pour revenir à un volume fermé à l'aplomb de la situation de droit ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond de l'extension au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - qu'en situation de fait, il s'agit d'un bureau qui présente une hauteur sous plafond de 2,22 m ; qu'un bureau dans une habitation est considéré comme un local habitable puisqu'il est destiné au séjour prolongé des personnes ; que la hauteur sous plafond minimale d'un local habitable doit être de 2,50 m ;
 - que la dérogation est importante ;
 - qu'il y a lieu de prévoir un local non habitable au rez-de-chaussée en façade arrière ;

- qu'une terrasse sur pilotis d'une profondeur de 1,70 m et d'une largeur de 5,20 m est dessinée au premier étage en situation de droit ;
- qu'une terrasse d'une profondeur de 2,71 m et d'une largeur de 5,20 m est présente au premier étage en façade arrière sur la toiture plate de l'extension en situation de fait ;
- qu'elle ne respecte pas le Code Civil en termes de vues droites vers le voisin situé en fond de parcelle, l'avenue du Polo 78 ; la distance entre la terrasse et la limite mitoyenne arrière est de 1,61 m ; elle doit être de 1,90 m pour respecter le Code Civil ;
- que la zone de recul est entièrement minéralisée en situation de fait ;
- que trois bandes végétales sont prévues en situation projetée ;
- qu'un portail à rue d'une hauteur de 0,95 m est présent en situation de fait ;
- que la corniche et le bardage des trois lucarnes en façade avant est en bois blanc mouluré en situation de droit ;
- qu'il a été remplacé par un bardage en zinc blanc en situation de fait ; que les moulures n'ont pas été reproduites ;
- que les châssis de la façade avant présentaient des croisillons en situation de droit ;
- que les châssis ont été remplacés, sans croisillons, par des châssis en PVC blanc en situation de fait ;
- que l'absence de croisillons permet d'augmenter l'éclairage naturel dans les pièces en façade avant ;
- que lors du prochain remplacement des châssis en PVC en façade avant, ceux-ci doivent être prévus en bois ou en aluminium, le PVC n'étant pas un matériau durable ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale 2 façades qui comprend 3 chambres ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 19/11/2024 ;

Vu les 2 réclamations introduites durant l'enquête publique et concernant :

- la largeur de la terrasse qui permet l'installation de tables et de chaises ;
- le fait que la terrasse se situe à moins de 1,90 m de la limite mitoyenne arrière ;
- la proximité des fenêtres du bureau du rez-de-chaussée avec la parcelle arrière ;

Considérant :

- que l'extension et la terrasse devront être diminués en profondeur pour revenir à un volume fermé à l'aplomb de la situation de droit ;

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

- diminuer la superficie de l'extension pour revenir à un volume fermé à l'aplomb de la situation de droit ;
- prévoir un local non habitable au rez-de-chaussée en façade arrière ;

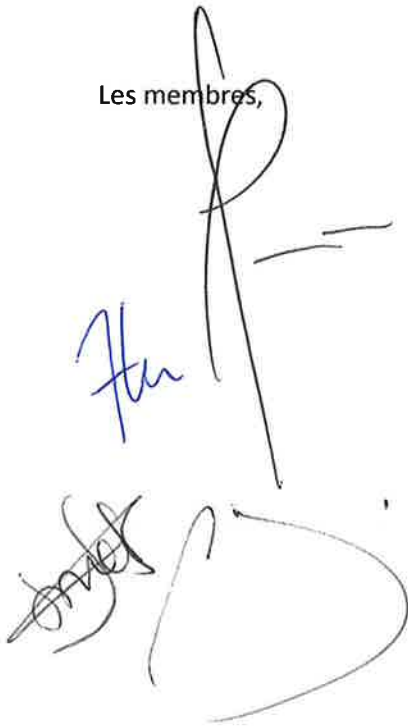
La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 13, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

A collection of handwritten signatures in black and blue ink, representing the members of the commission. The signatures are varied in style and are clustered together on the left side of the page.

La Commission,

Le Président,

A single handwritten signature in black ink, representing the president of the commission, located on the right side of the page.