

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 06 juin 2024 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
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Larisa DIACONU, 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 Rena FAKHOURI et Monsieur Gil BARTHOLEYNS
- sur la propriété sise : Avenue de la Pelouse 23
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser et transformer 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 :

- les demandeurs :
 - Madame Rena FAKHOURI
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Pascale ANGENOT, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - /

3DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à régulariser et transformer 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 ;
- que l'avenue de la Pelouse est pourvue d'un alignement de 6m ;
- que le bien est inscrit dans le Permis de Lotir (PL) n° 13.01, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 28/12/1962 ;

Vu le permis d'urbanisme DB114/1963 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 18/05/1963 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation concerne :
 - la construction d'une grande et d'une petite véranda sur les façades latérales du bâtiment ;
 - la construction d'un escalier d'accès au grenier ;
- que les travaux portent sur :
 - l'extension en façade avant du bâtiment et la modification de la façade avant ;
 - le réaménagement intérieur des espaces intérieurs ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir n° 13.01 :
 - article 6 : zone latérale de non bâtisse ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la dérogation concerne la construction des deux vérandas sur les façades latérales du bâtiment ;
 - les deux constructions se trouvent en dehors de la zone bâtissable, non conforme au Permis de Lotir ;
 - le plan du Permis de Lotir renseigne une zone latérale non-aedificandi de 8 m par rapport à la limite mitoyenne gauche et de 4 m par rapport à la limite mitoyenne droite ;
 - ces distances ne sont pas respectées ;
 - la véranda située en façade latérale droite se situe à 3 m par rapport à la limite mitoyenne ;
 - la véranda située en façade latérale gauche se situe à 4,21 m par rapport à la limite mitoyenne ;
 - les zones bâtissables renseignées au plan du Permis de Lotir sont une donnée essentielle à laquelle nul ne peut déroger ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation n'est pas acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir n° 13.01 :
 - article 8 : zone de non bâtisse vers la rue (clôture) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne la clôture en bois de châtaignier placée à l'alignement de la voie publique ;
 - celle-ci a une hauteur de 1 m, non conforme aux prescriptions du Permis de Lotir ;
 - le bois ne fait pas partie des matériaux autorisés par le Permis de Lotir ;
 - la hauteur maximale autorisée est de 0,80 m ;
 - l'excès est minime et ne porte pas atteinte à l'environnement ;
 - ce matériau proposé s'intègre harmonieusement dans l'environnement ;
 - son impact est minime ;
 - la dérogation est dès lors acceptable ;

- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type 4 façades ;
- que les travaux portent également sur l'extension en façade avant ;
- que ces travaux sont visibles depuis l'espace public ;
- qu'en situation de droit, la façade du bâtiment se trouve en retrait par rapport au front de bâtisse ; qu'un débordement est présent sur le côté gauche de la façade ;
- que le nouveau volume s'aligne au front de bâtisse existant ;
- que la toiture principale du bâtiment sera prolongée sur l'annexe afin de retrouver une symétrie ;
- que l'extension s'intègre harmonieusement sur la façade ;
- que les espaces intérieurs seront réorganisés ;
- que les espaces de vie seront réorientés vers le jardin ;
- que le projet améliore l'habitabilité de la maison ;
- que le soubassement en cimentage existant sera remplacé par un soubassement en pierre bleue ;
- que la demande précise que les châssis existants en PVC de teinte blanche des vérandas seront remplacés par du bois ou de l'aluminium lors du prochain remplacement, le PVC n'étant pas un matériau durable ;
- que ces aménagements ne portent pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/05/2024 au 28/05/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :
- **respecter la zone bâtable au permis de lotir et supprimer les deux vérandas situées le long des façades latérales ;**

La dérogation à l'article 6 du Permis de Lotir n° 13.01 en ce qui concerne la zone latérale de non bâtable est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 8 du Permis de Lotir n° 13.01 en ce qui concerne la zone de non bâtable vers la rue, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

