

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 septembre 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
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Maité 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 Marc WITTMANN et Madame Anne WITTMANN
- sur la propriété sise : Avenue de l'Atlantique 95
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser une maison unifamiliale en immeuble de rapport

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 :

- le demandeur :
 - Monsieur Marc WITTMANN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Maxime SERVAIS, VMAR Architectes
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Florence SELLIER

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à régulariser une maison unifamiliale en immeuble de rapport ;
- 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que l'avenue de l'Atlantique est pourvue d'un alignement de 6,00 m ;

Vu le permis d'urbanisme DB383/1950 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 09/06/1950 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - la modification du nombre de logements de 1 à 3 ;
 - la modification du volume de toiture en façade arrière ;
 - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 3^{ème} étage en façade arrière ;
 - l'aménagement des combles en chambre ;
- que le projet porte sur :
 - la suppression du surplomb de la terrasse du 3^{ème} étage en façade arrière et la modification de son garde-corps ;
- que la demande déroge à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la toiture ;
 - le volume de toiture à régulariser en façade arrière dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'immeuble a été construit tel quel depuis l'origine ;
 - selon orthophotoplans, la photo aérienne de 1977 fait déjà apparaître la volumétrie de la toiture comme existante actuellement ; les photos plus anciennes ne permettent pas de voir clairement la toiture ;
 - aucune modification n'a été apportée depuis sa construction par rapport à sa volumétrie ;
- que la demande déroge à l'article 3, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne les normes minimales de superficie ;
 - les chambres principales des appartements du 1^{er} et du 2^{ème} étages ont une surface de 13,80 m² et 13,83 m² ;
- que la dérogation est acceptable :
 - ces superficies sont proches de la norme minimum de 14,00 m² ; la dérogation est minime ;
 - la géométrie des chambres est fonctionnelle ;
- que la demande déroge à l'article 8, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne le WC ;
 - une seule porte sépare le WC du séjour dans l'appartement du 2^{ème} étage ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la porte de la toilette ne donne pas directement dans le séjour mais dans le hall ;
 - elle est située à plus de 2,00 m du séjour ;
- que la demande déroge à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne l'éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le séjour de l'appartement du 2^{ème} étage a une surface d'éclairage de 4,80 m² au lieu de 5,95 m² ;
 - la dérogation est faible et ne porte pas atteinte à l'habitabilité du séjour ;
 - le séjour de l'appartement du 3^{ème} étage a une surface d'éclairage de 2,20 m² au lieu de 6,00 m² ;

- le séjour présente une superficie confortable de 30,03 m² ce qui est supérieur à la norme de 20,00 m² ;
- les baies sont existantes depuis la construction de l'immeuble ; il y a lieu de conserver la façade avant en l'état actuel ;
- la chambre 1 de l'appartement du 3^{ème} étage a une surface d'éclairement de 2,00 m² au lieu de 2,82 m² ;
- la dérogation est faible et ne porte pas atteinte à l'habitabilité de la chambre ;
- la chambre présente une superficie confortable de 14,11 m² ce qui est supérieur à la norme de 9,00 m² ;
- la chambre 2 de l'appartement du 3^{ème} étage a une surface d'éclairement de 1,00 m² au lieu de 2,25 m² ;
- la chambre présente une superficie confortable de 27,07 m² ce qui est supérieur à la norme de 9,00 m² ;

Considérant :

- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de 6 chambres en situation de droit et d'un immeuble de 3 appartements en situation de fait ;
- que le bien présente un gabarit permettant d'accueillir trois appartements ;
- que chaque appartement bénéficie d'une cave privative avec des superficies de 2,99 m², 5,67 m² et 5,67 m² ;
- que chaque appartement bénéficie d'un espace extérieur ; que le jardin est privatisé pour l'appartement du 1^{er} étage ; que les appartements des étages +2 et +3 comprennent chacun une terrasse en façade arrière ;
- que les combles ne sont pas aménagés en situation de droit et qu'ils sont aménagés en chambre en situation de fait ; que la chambre répond au R.R.U. en termes de superficie (27,07 m²) et de hauteur sous plafond (2,37 m) ;
- que la régularisation présente un garage avec espace vélos ;
- que, pour le confort des habitants et pour l'adaptation à l'évolution de la mobilité à Bruxelles, il y a lieu de prévoir un local vélo indépendant, de minimum 1 emplacement par chambre ; que le local vélo devra être facilement accessible depuis l'entrée de l'immeuble ;
- que, pour le confort des habitants, il y a lieu de prévoir un local à poubelles au rez-de-chaussée, qui soit d'une capacité suffisante pour les 3 logements ;
- que la demande concerne la régularisation de la terrasse du 3^{ème} étage ;
- que des palissades sont prévues de part et d'autre de la terrasse en situation projetée ;
- qu'une palissade ne répond pas aux critères du code civil ; que seul des murs mitoyens en briques de terre cuite érigés de façon monolithique et d'une épaisseur de 28 cm minimum sont autorisés en mitoyenneté ;
- que toutefois, le volume sur lequel se situe la terrasse est déjà plus profond et plus haut que les constructions voisines ;
- qu'au vu de la configuration des lieux, rehausser les murs mitoyens pour respecter le code civil créerait des nuisances en termes d'obstruction de vues et d'ensoleillement ;
- que, pour respecter le code civil, il y a lieu de prévoir un recul d'1,90 m par rapport aux limites mitoyennes et étudier la possibilité de verduriser les zones non accessibles (éventuellement au moyen de bacs à plantes) ; qu'il y a lieu de modifier l'accès depuis la cuisine vers la terrasse en conséquence ;
- que, moyennant le respect du code civil, la terrasse ne génère pas des vues intrusives vers les parcelles voisines ; qu'une maison est située en intérieur d'îlot, Avenue des Eglantines 3 ; qu'il s'agit d'une maison en L, orientée de façon à tourner le dos à l'immeuble Avenue de l'Atlantique 95 ; que la profondeur du jardin de l'Avenue de l'Atlantique 95 est de 15 m et qu'un arbre à hautes tiges est présent en fond de parcelle ;
- que la terrasse du 3^{ème} étage et son garde-corps sont en surplomb par rapport à la façade arrière en situation de fait ;
- que le surplomb est supprimé et qu'un nouveau garde-corps est prévu en situation projetée ; que le garde-corps sera en acier métallisé de ton noir ;
- que les châssis sont en bois de ton blanc en façade avant en situation de fait ; que la porte d'entrée et la porte de garage sont en bois de ton naturel en situation de fait ; qu'ils sont inchangés en situation projetée ;

- que les corniches sont en PVC en façade avant en situation de fait ; que le PVC n'est pas un matériau pérenne ;
- qu'il y a lieu de revenir à du bois pour toutes les corniches en façade avant ;
- que les plans de situation de droit mentionnent l'existence d'une citerne d'eaux pluviales de 2000 litres ;
- que ni les plans de fait ni les plans projetés ne l'indiquent ;
- qu'il y a lieu de vérifier sa présence et, le cas échéant, de la remettre en fonction à des fins de réutilisation domestique (WC, laverie, entretien) ;
- que des aides peuvent être sollicitées à cet égard auprès de Homegrade ;
- que, à défaut, il y a lieu d'en rétablir une, d'en déconnecter le trop-plein du réseau d'égouttage et de le diriger vers une noue d'infiltration dans le jardin ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Vu la réclamation introduite durant l'enquête publique et concernant le fait :

- que le permis d'urbanisme, s'il est octroyé, devra mentionner les noms des locataires sur les sonnettes et sur les boîtes aux lettres ;
- qu'aucun local à poubelles n'est prévu sur les plans ;
- qu'une terrasse en surplomb est présente au 3^{ème} étage en façade arrière en situation de fait ; que cette terrasse génère des vues indiscretes vers les maisons voisines ;
- que le caisson sur lequel repose la terrasse est maintenu en situation projetée ;
- que les plans ne reflètent pas la réalité en situation de fait en ce qui concerne la terrasse ;
- qu'il y a une absence d'information concernant les matériaux utilisés pour l'isolation du toit ;
- qu'un châssis en PVC est présent en façade arrière alors que les plans indiquent qu'il s'agit d'un châssis en bois ;

Considérant

- que la présence des noms sur les sonnettes ne relève pas de l'urbanisme ;
- que les conditions du présent avis demandent de prévoir un local à poubelles en situation projetée ;
- que le surplomb de la terrasse est supprimé en situation projetée ; que les conditions du présent avis demandent le respect du code civil en ce qui concerne les vues droites depuis la terrasse ;
- qu'il ne s'agit pas d'un caisson mais de la corniche de la façade arrière ; que celle-ci est à maintenir pour des raisons de récolte des eaux de pluie ;
- que les plans de la situation de fait correspondent aux photos jointes au dossier ; qu'ils correspondent également aux photos fournies dans le cadre de la réclamation ;
- que l'isolation de la toiture n'est pas soumise à permis d'urbanisme ; que toutefois le réclamant peut adresser la question de l'isolation choisie à l'architecte du dossier ou au demandeur ;
- que les changements de châssis en façade arrière ne sont pas soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU en date du 09/09/2024 et portant la référence T.2024.0595/1 ; qu'il y aura lieu de respecter les conditions émises dans cet avis ;

Vu les documents fournis dans le dossier concernant la liste des habitants par adresse et les compteurs de gaz et d'électricité ;

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

- prévoir, pour le confort des habitants et pour l'adaptation à l'évolution de la mobilité à Bruxelles, un local vélo indépendant, de minimum 1 emplacement par chambre ; le local vélo devra être facilement accessible depuis l'entrée de l'immeuble ;
- prévoir, pour le confort des habitants, un local à poubelles au rez-de-chaussée qui soit d'une capacité suffisante pour les 3 logements ;
- pour la terrasse du 3^{ème} étage en façade arrière prévoir un recul d'1,90 m par rapport aux limites mitoyennes afin de respecter le code civil et étudier la possibilité de verduriser les zones non accessibles (éventuellement au moyen de bacs à plantes) ; Modifier l'accès depuis la cuisine vers la terrasse en conséquence ;
- revenir à du bois (au lieu du PVC) pour toutes les corniches en façade avant ;
- vérifier la présence de la citerne de droit et le cas échéant la réhabiliter ou rétablir une citerne avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du R.R.U. concernant la hauteur de la toiture est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre II du R.R.U. concernant les normes minimales de superficie, est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus ;

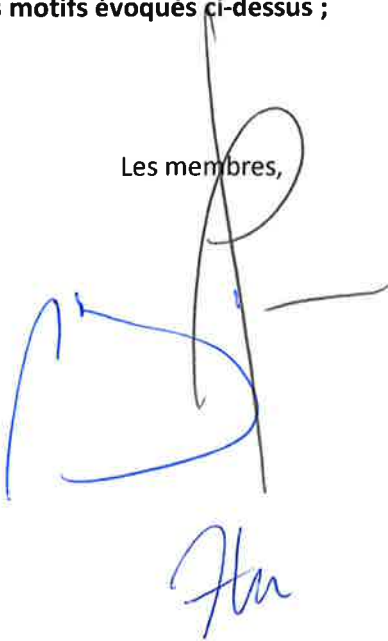
La dérogation à l'article 8, chapitre 3 du Titre II du R.R.U. concernant le WC, est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Les dérogations à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du R.R.U. concernant l'éclairage naturel, est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Les membres,

La Commission,

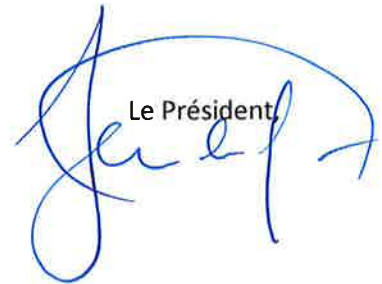
Le Président,



A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long vertical stroke.



A smaller, more compact handwritten signature in blue ink.



A large, stylized handwritten signature in blue ink, similar in style to the other signatures.