

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 16 février 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 :
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Madame Inge VAN DEN CRUYSE
 - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : 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 : Madame Rain Charlotte TIAN et Monsieur Shuting MA
- sur la propriété sise : Drève de Nivelles 131
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modification d'un permis d'urbanisme: transformer un immeuble de deux logements en un immeuble avec un équipement collectif et deux logements

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 : Monsieur Shuting MA
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Alain SCHMIDT, 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 modifier le permis d'urbanisme DB193/2021 ;
- qu'il s'agit d'un article 102/1 selon le CoBAT (Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - prescription générale 0.12 (3°) – modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU ;
- que la demande se situe dans le permis de lotir n°03.09 du 13.09.1971 et modifié par le n°03.22 du 13.02.2020 ;
- que le projet porte sur :
 - la modification du permis d'urbanisme DB193/2021 pour la construction d'un immeuble bi-familial avec profession libérale au rez-de-chaussée ;
- que les modifications souhaitées par rapport au permis d'urbanisme DB193/2021 portent sur :
 - la modification du plan du rez-de-chaussée par l'ajout de deux cabinets médicaux ;
 - la modification des façades du rez-de-chaussée ;
 - la création d'un accès distinct pour les cabinet médicaux au rez-de-chaussée en façade avant (Drève de Nivelles) ;
 - la création d'une double porte de garage sur l'Avenue Eléonore ;
 - la création d'une terrasse semi-enterrée au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - la création d'une terrasse partiellement couverte par la prolongation de la toiture plate au 2ème étage ;
 - la modification de la largeur de la baie en façade arrière dans les combles (salle polyvalente) : 2,50 m -> 2,00 m ;
- que la demande déroge à l'article I.3 du permis de lotir 03.09 du 13.05.1971 par rapport à la cour du sous-sol en façade arrière :
 - « Par niveau, la profondeur de bâtiment doit être constante sur toute la largeur du bâtiment » ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la cour au rez-de-chaussée en façade arrière déroge à cet article, sur une profondeur de 3,66 m ;
 - elle permet toutefois de prévoir un éclairage naturel pour le cabinet 2 ;
 - elle diminue la largeur de la terrasse du 1er étage, mais celle-ci garde malgré tout une taille confortable ;
- que la demande déroge à l'article I.3 du permis de lotir 03.09 du 13.05.1971 par rapport à la toiture plate dans le prolongement de la cuisine du 2ème étage pour couvrir partiellement la terrasse :
 - « Par niveau, la profondeur de bâtiment doit être constante sur toute la largeur du bâtiment » ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la toiture plate prévue pour couvrir partiellement la terrasse du 2ème étage se situe dans le prolongement du volume de la cuisine ;
 - elle s'intègre harmonieusement à la volumétrie ;
 - elle permet à l'appartement duplex de profiter d'une terrasse couverte ;
- que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre 2 sous combles :
 - la chambre comporte une surface au sol de 12,82 m² pour une surface éclairante de 1,56 m² ;
- que cette dérogation est acceptable si elle est diminuée ;
 - il y a la possibilité de prévoir un vélux dans le versant arrière de toiture afin d'augmenter l'apport lumineux ;

Considérant :

- que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme DB193/2021 ;
- que la première modification demandée concerne la modification du rez-de-chaussée par l'ajout de deux cabinets médicaux ;
- que toutefois, l'ajout de ces deux cabinets réduit considérablement les espaces communs et les zones de rangement privatives ;
- que l'habitabilité des deux emplacements de parking en est également diminuée ;
- qu'afin de retrouver des zones de rangement privatives et d'améliorer l'aménagement commun d'u rez-de-chaussée, il y a lieu de supprimer un cabinet ;
- que le cabinet restant est prévu pour l'exercice d'une profession libérale ;
- que la note explicative renseigne que c'est le propriétaire qui prévoit d'occuper le cabinet médical ;
- qu'en séance, le demandeur a spécifié qu'il s'agit de sa fille qui est médecin ;
- que le cabinet sera attenante aux logements ;
- que la profession libérale se devra de toujours être attenante aux logements ;
- qu'une salle d'attente et un WC sont également prévus dans l'espace dédié à la profession libérale ;
- que la présence d'un cabinet médical n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- que la deuxième modification demandée concerne la modification de la façade du rez-de-chaussée en lien avec les nouveaux aménagements ;
- qu'afin de mieux animer la façade du rez-de-chaussée, il y a lieu de prévoir une baie de fenêtre en façade le long de la Drève de Nivelles à l'emplacement du cabinet 1 ;
- que pour des raisons esthétiques, cette baie pourrait éventuellement être d'un seul tenant avec la porte d'entrée du cabinet ;
- que la troisième modification demandée concerne le double garage accessible depuis l'Avenue Eléonore ;
- que dans cette nouvelle configuration les deux garages indépendants deviennent un seul garage avec 2 emplacements de parking et une porte double ;
- que la quatrième modification est la prolongation de la toiture en vue de couvrir partiellement la terrasse du deuxième étage ;
- que cette modification améliore l'habitabilité de la terrasse sans entraver la cohérence volumétrique de la façade arrière ;
- que la cinquième modification est la diminution de la largeur de la baie de fenêtre dans la chambre au 2ème étage en façade arrière (de 50 cm) ;
- que cette modification est cohérente puisque la baie est ainsi centrée sur le pignon ;
- que cette baie est également prolongée jusqu'au sol ;
- que le rendu esthétique de la façade arrière en est amélioré ;
- qu'afin de bien définir la zone de recul par rapport à l'espace public, il y a lieu de prévoir un muret entre la partie privative et le trottoir (en dehors des accès vers les deux portes d'entrée et vers la porte de garage) ;
- qu'il y a lieu prévoir un jardinet en pleine terre plantée dans la zone de recul (en dehors des accès aux portes d'entrées et du garage) ;
- que les modifications demandées respectent le bon aménagement des lieux ;
- qu'il y a lieu de proposer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle et de prévoir le rejet du trop-plein de la citerne d'eaux pluviales sur la parcelle ;
- que la parcelle est en zone de liaison écologique ;
- qu'il y a lieu d'aménager la toiture plate de la cuisine et de la terrasse en toiture verte de type semi-intensive au minimum ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023 ;

Vu l'absence de réclamations ;

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

- réduire le nombre de cabinets à un ;
- revoir l'aménagement du rez-de-chaussée afin de retrouver des espaces communs et des cave confortables ;
- prévoir une baie de fenêtre en façade le long de la Drève de Nivelles dans le cabinet 1 ;
- prévoir des murets le long de la limite entre le trottoir et la parcelle (en dehors des accès vers les deux portes d'entrée et vers la porte de garage) ;
- prévoir un jardinet en pleine terre plantée dans la zone de recul (en dehors des accès aux portes d'entrées et du garage) ;
- prévoir un vélux dans le versant arrière de la toiture afin d'augmenter l'apport lumineux de la chambre 2 du duplex ;
- privatiser la cage d'escalier pour le duplex entre le 1er et le 2ème étage ;
- proposer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle et rejeter le trop-plein de la citerne sur la parcelle ;
- prévoir la citerne sous une zone déjà minéralisée ;
- prévoir des revêtements perméables pour la terrasse du 1^{er} étage ;
- aménager la toiture plate de la cuisine et de la terrasse en toiture végétalisée de type semi-intensive au minimum ;


La dérogation à l'article I.3 du permis de lotir n° 03.09 concernant la cour du sous-sol en façade arrière est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article I.3 du permis de lotir n° 03.09 concernant la toiture plate prévue dans le prolongement de la cuisine du 2^{ème} étage pour couvrir partiellement la terrasse est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme n'est pas acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Handwritten signatures in blue ink, including the name 'Van den Beughe' and other illegible signatures.

Le Président,



Handwritten signature in black ink, likely the president's signature.