

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 03 octobre 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 :
    - Madame Caroline LHOIR, Première Echevine
    - 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 : Monsieur Roland Joseph DE REYCK
- sur la propriété sise : Stuyvenberg 63
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, diviser et aménager l'habitation unifamiliale mitoyenne

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 Roland Joseph DE REYCK
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Steven VREBOS, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Madame Marie FRANCE
  - Monsieur Bruno DI FRANCO

**DECIDE à huis clos :**

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

## Considérant :

- que le projet vise à étendre, à diviser et à aménager l'habitation unifamiliale mitoyenne ;
- que le bien se situe en zone mixte 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 ;
- qu'il est fait application des articles suivants du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - A.0.12 : modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ;
  - B.3.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
  - la division de l'habitation unifamiliale en 2 appartements :
    - un appartement 2 chambres au rez-de-chaussée ;
    - un appartement 3 chambres au 1er étage et dans les combles ;
  - l'extension sur l'axe mitoyen gauche au rez-de-chaussée en façade arrière ;
  - l'aménagement de 2 locaux vélos au rez-de-chaussée ;
  - le réaménagement intérieur ;
  - l'aménagement d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
  - l'aménagement d'une toiture verte sur la toiture plate restante ;
  - la démolition du plancher des combles ;
  - la pose d'un enduit de ton blanc sur isolant en façade arrière ;
  - l'isolation par l'intérieur de la façade avant et de la toiture ;
  - le remplacement de tous les châssis par des châssis en aluminium de ton gris anthracite ;
  - le remplacement et la modification de la porte cochère en façade avant ;
  - l'ajout de velux dans la toiture ;
  - le remplacement du parement de la lucarne en façade avant ;
  - la démolition de dalles de béton dans le jardin et la construction d'une terrasse perméable à l'eau au rez-de-chaussée dans le jardin ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 6§2 : toiture (lucarne) ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la lucarne en façade avant dépasse les 2/3 de la longueur de la façade de 1,49 m ;
  - un recul latéral de 61 cm à gauche et de 49 cm à droite est présent de part et d'autre des limites mitoyennes ;
  - selon orthophotoplans, en 1971, la lucarne était déjà présente dans la toiture ;
  - une corniche débordante est existante ;
  - cela permet de diminuer l'impact de la lucarne par rapport à la voirie et de créer une transition de registre entre la façade et la toiture ;
  - les 2 lucarnes mitoyennes dépassent également la longueur de minimum 2/3 de la façade et que cela ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier
- que le projet propose 2 unités de logements ;
- que le bien ne comporte pas de garage à l'origine ;
- qu'aucun nouvel emplacement de parking n'est prévu ;
- que la rue est en sens unique et le stationnement dans la rue ne se fait que d'un seul côté ;
- que le projet porterait le nombre de logements de 1 à 2 et le nombre d'emplacements de parking manquant de 0 à 2 ;
- que le bien est situé en accessibilité linéaire de type C ;
- qu'il s'agit donc d'une zone moyennement desservie en transports en commun ;
- que la division de l'habitation unifamiliale en 2 logements impactera la densité de parcage dans la rue ;

- que l'extension au rez-de-chaussée engendre la construction et le prolongement du mur mitoyen sur 81 cm de longueur ;
- qu'au vu de l'orientation de la façade arrière S-SE, cela nuit à l'ensoleillement du voisin mitoyen gauche ;
- que les parcelles de terrain sont étroites ;
- que la terrasse aménagée sur la toiture plate au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière respecte les vues droites mais engendre des vues importantes dans les jardins environnants ;
- que dans l'îlot, aucune terrasse de 12 m<sup>2</sup> n'est construite aux étages en façade arrière ;
- que les châssis en bois de ton brun d'origine en façade avant sont remplacés en aluminium de ton gris anthracite ;
- que la modénature des châssis et de la porte cochère sont modifiées ;
- que la nouvelle porte d'entrée, composée d'un panneau plein et d'une porte vitrée, en aluminium de ton anthracite, modifie les caractéristiques architecturales de la composition de l'ensemble des baies ;
- qu'au niveau de la gestion des eaux pluviales, une citerne d'eau de pluie de 3000 L est prévue ;
- que les eaux pluviales sont réutilisées à des fins domestiques (les toilettes et les robinets extérieurs) ;
- qu'un système d'infiltration vers le jardin est prévu depuis la citerne ;
- que ces travaux portent atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- que la division de l'habitation unifamiliale en 2 logements impactera la densité de parcage dans la rue ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024 ;

Vu les 2 réclamations portant sur :

- l'opposition de transformer une maison unifamiliale en kots-appartements ;
- la prolongation du mur mitoyen gauche de 1 m qui va engendrer une perte de luminosité dans la salle à manger et la cuisine voisine ;
- le stationnement voiture pour le nouveau logement ;
- le nombre de 5 places de vélo pour une maison de 5 chambres dont 4 chambres avec un lit double (potentiellement 9 personnes) ;
- la terrasse du 1<sup>er</sup> étage au même niveau que les chambres des maisons mitoyennes ;
- le placement d'une haie à la place de la clôture existante ;

**AVIS DEFAVORABLE** tel que présenté, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

