

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 16 mai 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
    - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
  - 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 : Monsieur Gregory MARTIN
- sur la propriété sise : Rue Jean-Baptiste Lepage 47
- qui vise à exécuter les travaux suivants : aménager un appartement sous les combles

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 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs : Madame Aurélie TRIGAUX et Madame Solène MULAND
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Hervé CHOLLET, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Monsieur Carles BLAS

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que la demande vise l'aménagement d'un logement entièrement sous les combles d'un immeuble à appartements ;
- que le bien se situe en zone d'habitation 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 la demande fait application de la prescription particulière suivante :
  - P.R.A.S., article A.0.12 : modification totale ou partielle d'un logement (ajout d'un logement) ;

Vu les permis d'urbanisme n°188 (DB188/1966) et n°7/2023 (DB7/2023 approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 08/07/1966 et du 12/01/2023 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
  - l'ajout d'une unité de logement entièrement sous les combles ;
  - la reconstruction du versant arrière de la toiture en y intégrant deux lucarnes ;
  - l'aménagement d'une terrasse en toiture ;
- qu'il s'agit d'un immeuble à appartements ;
- qu'en situation de droit, le bien dispose de huit unités de logements réparties comme suit :
  - rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un garage comportant 2 places, un garage comportant 6 places ; un local chaufferie et un local RGT ;
  - premier étage : trois unités de logement ;
  - deuxième étage : trois unités de logement ;
  - troisième étage : deux unités de logements ;
  - quatrième étage : des combles non aménagés ;
- que la demande vise l'ajout d'une unité de logement supplémentaire dans les combles ;
- que l'extension de la toiture est nécessaire afin de permettre la création d'une unité de logement sous combles ;
- que cela implique la modification volumétrique de la toiture par la création de deux lucarnes en façade arrière ;
- que la hauteur de faîte du bâtiment dépasse d'environ 2,50 m le bâtiment voisin de droite (n°40) et d'environ 3 m celui du voisin de gauche (n°45) ;
- que le bâtiment est déjà fortement haut par rapport aux deux profils mitoyens ;
- que la création de deux lucarnes en façade arrière augmente significativement le gabarit du bâtiment ;
- que le gabarit du projet est imposant ;
- que l'ajout de deux lucarnes dépasse le profil de gabarit acceptable par rapport à l'environnement immédiat du projet ;
- que cela porte atteinte au bon aménagement des lieux et modifie les caractéristiques de l'immeuble ;
- que le projet ne s'intègre pas harmonieusement sur la façade et dans le contexte environnant ;
- qu'il n'y a dès lors pas lieu de modifier la volumétrie de la toiture ;
- que le projet prévoit également l'aménagement d'une terrasse dans la toiture, en continuité avec les deux lucarnes ;
- que le bâtiment dispose de huit emplacements de parking au rez-de-chaussée pour les huit logements qu'il accueille actuellement ; que le nouveau logement n'aura pas de place de parking allouée ;
- que le projet prévoit un local vélo de 13 m<sup>2</sup>, accueillant 5 emplacements vélos ;
- qu'il est également prévu 4 emplacements vélos à l'extérieur de la bâtisse, du côté du jardin ; que leur accès n'est pas aisé depuis l'espace public ;

- que la parcelle se situe en zone C pour l'accessibilité selon le Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.), bénéficiant d'une desserte moyenne en transports en commun ;
- que le projet densifie l'occupation du bâtiment, passant de huit à neuf logements ;
- qu'il porte atteinte au bon aménagement des lieux ;
- qu'il est dès lors souhaitable d'aménager l'étage des combles au bénéfice de l'extension du logement inférieur ;
- que cela permettrait de conserver le nombre de logements autorisés et de réaliser un logement plus spacieux en duplex ;
- que cela permettrait de maintenir la volumétrie actuelle de la toiture ;
- qu'au vu de ce qui précède, l'ajout d'une unité de logement sous combles n'est pas acceptable ;
- qu'une citerne de récupération d'eau de pluie a été installée sur la parcelle ; que celle-ci sera raccordée à une pompe à eau permettant d'arroser le jardin ; que le trop-plein de la citerne sera infiltré sur la parcelle ;
- que le gabarit du bâtiment est imposant ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 03/05/2024 ;

Vu la réclamation introduite portant sur :

- l'impact du gabarit du projet et de la densification d'habitation du quartier ;

Considérant que l'avis SIAMU n'a pas encore été réceptionné, qu'il y aura lieu de respecter les conditions éventuelles émises dans cet avis ;

**AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.**

La Commission,

Les membres,

Le Président,

