

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 17 octobre 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
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Florence VANDERBECQ, 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 Laura NEMETH
- sur la propriété sise : Rue Jean-Baptiste Lepage 34
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer la 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'1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- la demanderesse :
 - Madame Laura NEMETH
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Sebastiaan LEENKNEGT, architecte
 - Madame Emily WESTLAKE, 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 étendre et transformer la maison unifamiliale 2 façades ;
- 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 le projet porte sur :
 - la démolition de la véranda existante non autorisée ;
 - la construction d'une nouvelle véranda ;
 - la prolongation de l'escalier intérieur vers les combles ;
 - l'aménagement d'une chambre/bureau dans les combles ;
 - la création de deux lucarnes dans le versant arrière de la toiture ;
 - l'isolation des façades arrière et latérale ;
 - la régularisation de la construction de l'abri de jardin ;
- que la demande déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne :
 - la hauteur sous plafond du bureau/chambre sous combles : la zone comprenant une hauteur sous plafond de minimum 2,30 m représente moins de la moitié de la surface de la chambre ;
 - la hauteur sous plafond de la véranda est de 2,39 m au lieu de minimum 2,50 m ;
- que la dérogation concernant la hauteur sous plafond du bureau/chambre n'est pas acceptable :
 - l'accès pour arriver jusqu'au lit comporte une hauteur insuffisante (moins de 2 m sous plafond) ;
 - seul un espace ponctuel autour de l'espace « bureau » comporte une hauteur confortable, le reste de la chambre se situe soit devant l'escalier (zone de circulation) soit ne comporte pas une hauteur suffisante ;
 - au vu de la configuration proposée de la chambre, celle-ci est difficilement habitable ;
- que la dérogation concernant la hauteur sous plafond de la véranda est acceptable :
 - la toiture vitrée de la véranda permet de pallier au léger manque de hauteur sous plafond de celle-ci ;
 - la dérogation est minime et ne concerne qu'un espace restreint ;
- que le projet vise à créer deux lucarnes à des hauteurs différentes dans le versant arrière de la toiture ;
- que la succession de ces deux lucarnes dans le versant est disparate et non harmonieuse ;
- que, de plus, l'un des deux lucarnes s'implante sur la limite mitoyenne grevant une future construction ;
- que l'autre lucarne s'élève au-delà du niveau du faite pouvant donc faire apparaître celle-ci depuis l'espace public ;
- que même si ces deux lucarnes visent d'une part à créer une échappée suffisante pour le nouvel escalier qui mène aux combles et d'autre part à générer un espace bureau, la pièce créée ne propose pas une habitabilité suffisante ;
- que la faisabilité d'aménager l'espace sous combles doit être ré-analysée en fonction de la hauteur sous plafond existante et de l'accès ;
- qu'une seule lucarne dans le versant arrière pourrait être envisageable ;
- que la demande vise à isoler les façades latérale et arrière ;
- que le propriétaire de la parcelle voisine sise au n°36-38 a donné son accord sur l'isolation de la façade latérale ;
- qu'il est fait application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) en ce qui concerne la construction en intérieur d'ilot ;
- qu'il s'agit d'un abri de jardin qui fait une surface de 9,45 m² et comporte un appentis sur le côté ;
- que sa surface est relativement réduite et ne dépasse que de 0,45 m² la surface des abris de jardin non soumis à permis d'urbanisme ;
- que la parcelle se situe à proximité immédiate d'une zone inondable ;

- que le projet modifie le versant arrière de la toiture et les descentes d'eaux pluviales ; que cela doit être l'occasion d'améliorer la valorisation et la gestion des eaux pluviales ;
- qu'il y a lieu de proposer un dispositif de récupération et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (WC, entretien...) avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- que le projet est l'occasion d'intégrer des abris pour l'avifaune dans l'enveloppe et dans les nouveaux volumes du bâti (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf);
- que l'isolation en façades arrière et latérale améliore les performances énergétiques de l'habitation ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024 ;

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

- la présence de l'abri de jardin qui est situé trop proche du mur de jardin du bien sis n°32 de la rue Lepage ;

Considérant

- que la surface de l'abri de jardin est relativement réduite (9,45 m²) ce qui n'entraîne pas un grand volume en intérieur d'ilot ;

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

- **supprimer les deux lucarnes telles que proposées dans le versant arrière (une seule lucarne est envisageable) ;**
- **ré-étudier la faisabilité de la chambre sous combles de manière à proposer une habitabilité suffisante et confortable ;**
- **proposer un dispositif de récupération et de réutilisation des eaux pluviales avec infiltration du trop-plein sur la parcelle, et adapter les plans en conséquence ;**
- **intégrer des nichoirs dans la nouvelle enveloppe du bâti ;**

La dérogation à l'article 4 (en ce qui concerne la hauteur sous combles), chapitre II du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 4 (en ce qui concerne la hauteur sous la véranda), chapitre II du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

