

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 26 janvier 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 :
    - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
    - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
    - 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 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 : VERDHUB S.R.L. représentée par Madame Emilie HUBERT
- sur la propriété sise : Boulevard Saint-Michel 20
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser la structure d'une tente solaire saisonnière dans la zone de recul du commerce

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 : VERDHUB S.R.L. représentée par Madame Emilie HUBERT et Monsieur VERDOU
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Catherine JANSSENS, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Madame Colette SEGHNIN

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que la demande vise à régulariser la structure d'une tente solaire saisonnière dans la zone de recul du commerce ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation et en Zone d'intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement et le long d'un espace structurant 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 ;
- que le bien est inscrit dans le Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° lab 5<sup>e</sup> phase approuvé par Arrêté Royal du 21/12/1989 ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - le bâtiment a été construit en 1904 et il est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - le bien présente des intérêts artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques ;
  - il s'agit d'une maison d'angle de style éclectique, avec commerce au rez-de-chaussée conçu par l'architecte Georges DHAEYER ;
  - le commerce a été transformé en café par l'architecte Oger SCHOMBLOOD en 1968 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - H.21 : modification visible depuis l'espace public ;
- que la régularisation porte sur :
  - l'aménagement d'une structure démontable pour une tente solaire rétractable en zone de recul au-dessus de la terrasse existante ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) :
  - article III.4.1 : zone de recul – aménagement ;
- que la dérogation est acceptable :
  - selon orthophotoplans, la terrasse est existante depuis 1987 ; il n'y a jamais eu de plainte introduite à ce jour ;
  - le PPAS (1989) et le RRU (2006) sont entrés en vigueur après l'aménagement de celle-ci ;
  - les différents permis avant 2007 ne mentionnent et ne dessinent pas la zone de recul ;
  - en 2007, une demande de permis (DB 118/2007) a été introduite pour placer une tente solaire prenant appui sur la terrasse en zone de recul ; cette demande a été refusée pour la tente solaire mais que « des parasols traditionnels devaient être utilisés sur cette terrasse en zone de recul » ;
  - l'existence de la terrasse n'a donc pas été remise en cause et est acceptée ;
  - la terrasse est conçue de manière semi perméable en bois à joints ouverts entre les planches ;
  - cet aménagement est réversible ;
- que la structure placée sur la terrasse en zone de recul est une structure démontable pour une tente solaire rétractable ;
- que celle-ci est plus confortable et plus stable que des parasols ;
- qu'il s'agit d'une installation légère, métallique, accrochée d'un côté à la façade et appuyée de l'autre sur 2 fins montants ;
- que la demande propose une utilisation saisonnière de la tente solaire ;
- que l'aménagement d'une terrasse couverte en saison permet d'agrandir le commerce et de le rendre plus attractif ;
- qu'il s'agit de travaux provisoires et que le permis d'urbanisme aura une durée limitée de maximum 6 ans, conformément au point 7 de l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/03/2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/01/2023 au 16/01/2023 ;

Vu la réclamation portant sur :

- l'absence de la croix de la pharmacie (enseigne) et du bow-window du n°118 sur le plan d'implantation, la situation « de droit » et la situation « de fait à régulariser » ;
- l'absence de la représentation de la haie implantée en bordure de mitoyenneté avec le n°18 ;
- la situation existante (« de droit ») erronée : terrasse présente en zone de recul ;
- la tonnelle solaire projetée masque de trop la visibilité de la pharmacie : croix et baie vitrée de pharmacie masquée ;
- la terrasse prend trop d'espace sur la zone de recul et induit trop de nuisances pour le voisinage ;
- les rares bacs plantés et haies ne sont pas suffisamment entretenus et constituent des masques de visibilité pour la pharmacie mitoyenne ;
- le respect du bon aménagement des lieux ;

Considérant que :

- les photos dans le dossier permettent d'apprécier les éléments extérieurs (lumineux) et la façade de la pharmacie ;
- la haie au niveau de la limite mitoyenne avec le n°118 est dessinée sur les plans et sa hauteur est précisée ;
- néanmoins, sa hauteur devra être réduite à 1m50 par rapport au niveau de la terrasse ;
- la terrasse a déjà été enregistrée lors du précédent permis de 2007 (DB 118/2007) pour le placement de tentes solaires ;
- la tente solaire est située sous la croix de la pharmacie et de l'enseigne du restaurant ;


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

- réduire la hauteur de la haie à 1m50 par rapport au niveau de la terrasse ;
- ajouter la mention sur les plans : « le permis d'urbanisme concernant la terrasse aura une durée limitée » ;

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

