

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 25 juin 2026 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, Echevin de l'Environnement.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Philippe van CRANEM, Echevin
 - 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 : /
- Madame Muriel CHAMPENOIS, directeur du Département Gestion Urbaine
- Madame Maité 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 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/06/1992 relatif aux Commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25/04/2019 ;

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 Remigio GOMEZ et Madame Maria DE GRACIA CASTILLO
- sur la propriété sise : Clos Manuel 11
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser certains éléments d'une maison unifamiliale 3 façades

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 Remigio GOMEZ
 - Madame Maria DE GRACIA CASTILLO
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Boris PAPEIANS, architecte
- nombre de réclamants présents : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à régulariser certains éléments d'une maison unifamiliale 3 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est inscrit dans le Permis de Lotir (P.L.) n° 03.03, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 14/11/1964 ;
- que la régularisation porte sur :
 - la minéralisation de la zone de recul ;
 - la sortie de hotte de la cuisine en façade avant ;
 - l'aménagement des combles arrières en chambre et salle de douche ;
 - le remplacement des châssis, de la porte d'entrée et de la porte de garage (bois en PVC) ;
 - la hauteur de la baie de la cuisine en façade latérale ;
 - la non-réalisation du renforcement prévu à gauche de la baie du 1^{er} étage en façade avant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Permis de Lotir (P.L.) :
 - article III.1.a : zone de recul – aménagement 1/3 de la surface plantée ;
- que les dérogations ne sont pas acceptables ;
 - la zone de recul est minéralisée sur plus de 2/3 de sa superficie ;
 - la situation de droit prévoyait une zone perméable entre les accès à la porte d'entrée et à la porte de garage ;
 - elle prévoyait uniquement des bandes de roulement vers la porte de garage ;
 - selon orthophotoplans, ces modifications ont été réalisées entre 2004 et 2009 ;
 - les zones de recul sont destinées à être aménagées comme un espace largement végétalisé en pleine terre, afin de contribuer à l'embellissement du paysage urbain et de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol ;
 - il y a lieu de revenir à la situation de droit pour l'aménagement de la zone de recul ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 3, article 10 : éléments en saillie sur la façade à rue ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le R.R.U. précise que « *Les évacuations (...) de systèmes de ventilation (...) sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique.* » ;
 - la sortie de hotte de la cuisine est située au 1^{er} étage en façade avant ;
 - elle constitue un élément technique étranger à la composition architecturale de la façade ;
 - elle est susceptible de générer des nuisances en termes d'odeurs pour l'espace public ;
 - sa présence en façade avant est contraire au bon aménagement des lieux ;
 - cet extracteur peut constituer une gêne importante pour le voisinage ;
 - l'orientation de cette extraction doit respecter également le chapitre XVI du Règlement Communal sur les Bâtisses et l'article 674 du Code Civil qui soumet à l'obligation de ne pas nuire à ses voisins ;
 - afin d'éviter toutes nuisances, il y a lieu de faire déboucher la sortie de hotte de la cuisine en toiture ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclaircissement naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation porte sur la chambre aménagée dans les combles ;
 - la superficie manquante est de l'ordre de 0,97 m² ;

- elle est minime et ne porte pas atteinte à l'habitabilité de la chambre qui présente une superficie confortable de 17 m² ;
- que la maison compte 4 chambres en situation de droit et 5 en situation de fait (aménagement des combles) ;
- qu'une lucarne est présente en façade arrière ;
- que son gabarit est dérogatoire aux prescriptions du Permis de Lotir mais qu'il s'agit d'une situation de droit ;
- que les menuiseries extérieures en bois ont été remplacées à différentes périodes par des châssis et portes en PVC ;
- que les divisions d'origine sont respectées ; que le nombre de croisillons est proche de celui de la situation de droit ;
- que la porte d'entrée en PVC correspond au style architectural de la maison et est de couleur bleue, identique aux volets et aux boiseries en façade ;
- que la maison ne présente pas de caractéristiques architecturales et esthétiques particulières ;
- que rien n'empêche la régularisation des menuiseries en PVC ;
- que les volets et boiseries d'origine de part et d'autre des châssis sont conservés ;
- que la hauteur de la baie de fenêtre du 1^{er} étage en façade latérale est de 0,95 m en situation de droit et de 1,25 m en situation de fait ;
- que cette modification, qui date de l'origine de la construction, ne porte pas atteinte à la composition de la façade ;
- que la corniche d'origine en bois a été conservée ;
- que la régularisation améliore l'habitabilité du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2026 au 15/06/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- revenir à la situation de droit pour l'aménagement de la zone de recul ;
- faire déboucher la sortie de hotte de la cuisine en toiture ;

Les dérogations à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article article III.1.a du Permis de Lotir concernant l'aménagement de la zone de recul sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la sortie de hotte en façade avant est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'éclairage naturel est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

