

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 16 octobre 2025 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, architecte
- Madame Maïté 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 : Madame Emmanuelle HEES et Monsieur Gregory MEERT
- sur la propriété sise : Rue René Declercq 80A
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser certains éléments d'une habitation unifamiliale située en intérieur d'ilot

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 3 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
  - Madame Emmanuelle HEES
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Céline DE WULF
- nombre de réclamants présents : 4

**DECIDE à huis clos :**

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

**Considérant :**

- que la demande vise à régulariser certains éléments d'une habitation unifamiliale située en intérieur d'îlot ;
- que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - A.0.6 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Vu les permis d'urbanisme DB39/1943, DB020/1947 et DB049/2008 approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 30/11/1943, 07/03/1947 et du 12/002/2008 qui constituent la situation licite connue de ce bien ;

Vu le permis d'urbanisme DB308/2020 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 26/11/2020 et annulé par le Conseil d'Etat le 09/01/2025 ;

- que la régularisation porte sur :
  - l'inversion de la position du patio ;
  - la modification de certains aménagements intérieurs ;
  - la modification de certaines baies de fenêtre ;
  - la modification volumétrique de la verrière ;
  - la non-exécution de la toiture verte ;
  - l'escalier d'accès vers le logement situé en intérieur d'îlot ;
  - le maintien d'une surface imperméable située entre le bâtiment à front de rue et celui en intérieur d'îlot ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur ;
  - Titre I, chapitre 2, article 6 : toiture ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la dérogation porte sur la position du patio ;
  - il était prévu le long de la limite mitoyenne de droite en situation de droit ;
  - il est implanté le long de la limite mitoyenne de gauche en situation de fait ;
  - une dérogation en profondeur est dès lors applicable le long du mitoyen de droite, qui a été construit sur une profondeur de 5,21 m, alors qu'un patio était prévu à l'origine ;
  - ce volume construit comprend un hall, un WC, une buanderie et un local technique ;
  - il présente une hauteur de 2,87 m par rapport au niveau naturel du sol, ce qui génère une dérogation en hauteur, le voisin mitoyen n'étant pas construit à cet endroit ;
  - la modification de l'emplacement du patio n'est pas de nature à générer des vues intrusives, ni à diminuer l'ensoleillement des parcelles voisines ;
  - les constructions ne dépassent pas les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;
  - la profondeur totale des constructions est inchangée, soit une profondeur de 26,66 m pour le bâtiment en intérieur d'îlot ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairement naturel ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - la dérogation porte sur la chambre 1 ;
  - le manque d'éclairement naturel est de 1,28 m<sup>2</sup> ;
  - la géométrie de la chambre permet une diffusion d'éclairement maximale dans la zone la plus utilisée de la chambre ;

- que la penderie se trouve sur le mur opposé ;
- que l'aménagement intérieur est modifié :
  - la circulation entre l'avant et l'arrière du logement est élargie pour accueillir un WC, une buanderie et un local technique ; de ce fait, la largeur du patio est diminuée ;
  - l'aménagement des deux chambres et de la salle de bain est modifié de façon à permettre un accès commun vers le jardin ; en situation de droit, l'accès au jardin se faisait via la chambre 2 ;
- que la verrière dans la salle à manger est de forme triangulaire en situation de droit ;
- que le vitrage est placé horizontalement en situation de fait ;
- qu'il était prévu de végétaliser entièrement la toiture plate du logement en situation de droit ;
- que ces travaux n'ont pas été réalisés ;
- que la note explicative précise que « la volonté reste de la mettre en œuvre dans le cadre d'un projet d'extension futur, qui fera l'objet d'une demande de permis séparée » ;
- qu'il n'existe toutefois aucune certitude quant à l'introduction d'une éventuelle future demande de permis d'urbanisme ;
- qu'il y a lieu, dès lors, de prévoir la végétalisation de la toiture plate du logement en situation projetée ;
- que l'escalier d'accès situé dans l'espace extérieur faisant partie du logement arrière est de 1,70 m de large en situation de droit et de 1,20 m en situation de fait ;
- que cet espace extérieur est végétalisé, en dehors du chemin d'accès vers la porte d'entrée, en situation de droit ;
- qu'il est entièrement minéralisé en situation de fait ;
- que cet aménagement porte atteinte au bon aménagement des lieux ;
- que la note explicative précise que c'est « en raison des ombres portées des murs mitoyens » ;
- que le manque d'ensoleillement de la cour n'empêche pas la perméabilisation de la zone afin de laisser percoler les eaux de pluie dans le sol, ni la plantation éventuelle de végétations d'ombre ;
- qu'il y a lieu de perméabiliser cet espace extérieur, en dehors de l'accès à la porte d'entrée ;
- qu'une citerne d'eau de pluie a été installée sous le patio, avec gestion intégrée des eaux pluviales pour le jardin ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025 ;

Vu les 3 réclamations portant sur :

- le souhait d'être entendu lors de la Commission de Concertation (2 réclamations) ;
- la cheminée en inox fixée dans le mur mitoyen avec le voisin N°86 ;
- les bouches de ventilation qui donnent sur la parcelle du voisin N°86 ;

Considérant :

- qu'il s'agit d'une matière civile en ce qui concerne la cheminée en inox et les bouches de ventilation ;
- que l'architecte précise en séance que les propriétaires ont fait appel à un géomètre expert pour clarifier la limite de propriété ;
- que l'architecte précise en séance que les bouches d'aération pourraient être modifiées et sorties en toiture plate ;

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

- prévoir la végétalisation de la toiture plate du logement en situation projetée ;
- perméabiliser l'espace extérieur faisant partie du logement arrière, en dehors de l'accès à la porte d'entrée, en situation projetée ;

**La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

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

La Commission,

Les membres,

*Hu*  
*Amets*

*V. Chauvin*

Le Président,

*Jean-B.*