

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 25 janvier 2024 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.  
Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins : /
  - 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
- Madame Muriel CHAMPENOIS, 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 Pedro MAGDALENA
- sur la propriété sise : Avenue de la Faisanderie 46
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser une maison unifamiliale quatre 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 : Madame Mariane STEFFENSEN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Felipe Fernandez GUTIERREZ, architecte et Monsieur Thomas PENNESI
- 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 régulariser une maison unifamiliale ;
- 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 le bien se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n°IX/6 « Ilot compris entre l'avenue A. Madoux, rue au bois, Place de l'Orée » approuvé par Arrêté Royal du 12/06/1974 ;
- que l'avenue de la Faisanderie est pourvue d'un alignement de 5 m ;

Vu les permis d'urbanisme n°230 et n°277 (DB230/2002 et DB277/2002) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 09/09/2002 et 08/11/2002 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation concerne :
  - le changement d'affectation du garage en logement de type kangourou ;
  - la création d'une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière ;
  - la modification de la forme des lucarnes en façade avant et arrière et la modification de la division des châssis ;
  - le remplacement et la modification des châssis des fenêtres et de la porte d'entrée en façade avant ;
  - le remplacement des châssis en façade latérale gauche ;
  - la pose d'un auvent au-dessus de l'espace extérieur en façade latérale droite ;
  - la modification de la zone des cours et jardins ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) et du Plan Particulier d'Affectation du sol (P.P.A.S.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 6 : la toiture (lucarne) ;
  - PPAS IX/6, article 2.9a.3° : lucarnes ;
- que la dérogation au R.R.U. et la prescription au P.P.A.S. sont acceptables :
  - le volume de la toiture a été modifié par la création d'une lucarne dans le versant avant et arrière de la toiture ;
  - les lucarnes ne respectent pas la forme et l'esthétique des lucarnes approuvées dans le dernier permis d'urbanisme (DB 230/2002) ;
  - les deux voisins possèdent des lucarnes en façade avant ;
  - les nouvelles lucarnes proposent une volumétrie similaire à la lucarne du voisin de gauche ;
  - le profil de la toiture n'est pas dépassé de plus de 2 m pour la construction des deux lucarnes ;
  - la largeur totale de la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade, non conforme au Titre I du R.R.U. ;
  - les lucarnes sont en retrait par rapport à l'alignement de la façade ;
  - la hauteur des lucarnes ne dépasse pas 1,20 m par rapport au versant de la toiture, conforme aux prescriptions du P.P.A.S. ;
  - malgré la largeur des lucarnes variables (808 cm en bas et 533 cm en haut, alors que la façade a une largeur de 1 065 cm et que la largeur maximale autorisée est de 710 cm), ce dépassement de 98 cm est moins perceptible en raison de la forme particulière de la lucarne ;
  - les lucarnes s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans le contexte environnant ;
  - la division des châssis de la lucarne en façade avant et arrière est en harmonie avec l'ensemble de la façade ;
  - la toiture de la lucarne est en ardoises de teinte gris foncé, identique à la toiture principale de la maison ;
  - ce matériau et cette teinte s'intègrent dans le contexte environnant ;
  - les façades et les châssis des lucarnes sont en aluminium texturé bois de ton vert foncé ;

- que ces matériaux et ces teintes s'intègrent dans l'environnement ;
  - la création des deux lucarnes améliore l'habitabilité des chambres aménagées dans les combles ;
  - la division des châssis de ces lucarnes, aussi bien en façade avant qu'arrière, s'inscrit harmonieusement dans l'esthétique générale de la façade ;
  - que le projet proposé n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
  - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
- Titre I, chapitre 2, article 3 : normes minimales de superficie ;
  - Titre II, chapitre 2, article 4 : hauteurs sous plafond ;
- que ces dérogations ne sont pas acceptables :
- la dérogation concerne la régularisation de l'aménagement d'un logement de type kangourou dans la zone du garage et des caves ;
  - ce logement est composé d'une pièce de vie, d'une chambre, d'une kitchenette et d'une salle de douche ;
  - la dérogation concernant les normes minimales de superficie vise uniquement la kitchenette ;
  - la cuisine présente une superficie de 5,50 m<sup>2</sup>, non conforme au Titre II du R.R.U., en ce qu'elle devrait disposer d'une superficie minimale de 8 m<sup>2</sup> ;
  - le déficit est important, que cette pièce est aménagée dans la zone du garage et présente également une hauteur sous plafond réduite ;
  - l'ensemble des espaces aménagés dans la zone de garage présente une hauteur sous plafond de 2,29 m<sup>2</sup> ; que la hauteur minimale autorisée est de 2,50 m ;
  - ce déficit est important ; la hauteur sous plafond est insuffisante pour permettre des espaces confortables et conformes ;
  - ce logement ne peut pas être indépendant ;
  - ces dérogations cumulées nuisent à l'habitabilité du logement ;
  - au vu de ce qui précède, ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- que la demande déroge aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n°IX/6 et aux articles suivants du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
- P.P.A.S. n° IX/6, article 2.10 : garages ;
  - Titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
  - Titre I, chapitre 4, article 12 : aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ;
- que ces dérogations ne sont pas acceptables :
- le P.P.A.S. impose un garage au minimum par habitation ;
  - en situation existante, le garage a été supprimé et l'accès carrossable en zone de recul et en zone latérale a été conservé ;
  - la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;
  - la suppression du garage implique dès lors la suppression du dallage en zone de recul et en zone latérale ;
  - le réaménagement de la zone de recul et de la zone latérale en zone plantée améliore les qualités paysagères du projet ;
  - les aménagements des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral visent au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
  - la zone latérale droite est dallée et munie d'une construction de type auvent ;
  - l'auvent construit en zone latérale est situé en prolongement de la façade arrière ; qu'il présente une hauteur de 2,70 m et a une longueur de 3,25 m ;
  - la zone latérale ne respecte pas les 3 m de zone non aedificandi ; qu'elle doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
  - qu'il y a lieu de supprimer cette construction en zone latérale afin de maintenir cette zone sans construction ;

- qu'il y a dès lors lieu de perméabiliser la zone de recul et les zones latérales ;
- en zone de recul, la haie a été significativement rehaussée ; qu'il y a lieu de revenir à une situation antérieure acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 4, article 13 : maintien d'une surface perméable ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - la zone de cours et jardins comporte une surface perméable de moins de 50% de sa surface ;
  - la zone imperméable a été aménagée afin d'accéder au garage et de construire une terrasse ;
  - cette zone peut être réduite étant donné la suppression du garage ;
  - la parcelle se situe en zone de développement écologique ;
  - la superficie minéralisée de la parcelle est excessive ;
  - l'aménagement d'une grande zone de terrasse servant également de stationnement en intérieur d'îlot n'est pas acceptable ;
  - qu'il y a lieu de la réduire et de respecter, sinon l'implantation de la terrasse prévue en situation de droit, au moins sa superficie ;
  - le réaménagement de la zone de cours et jardins en pleine terre et en zone plantée améliore les qualités paysagères du projet ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type 4 façades ;
- que la régularisation porte également sur le remplacement et la modification des châssis des fenêtres et de la porte d'entrée en façade avant et latérale ;
- que les châssis ont été remplacés par des châssis en bois de teinte vert foncé ;
- que ces façades sont visibles depuis l'espace public ;
- que ces modifications ne sont pas de nature à porter atteinte à l'esthétique du bâtiment ;
- qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement ;
- qu'une partie de la parcelle se situe en zone inondable ;
- que les plans de droit mentionnent une citerne de récupération des eaux pluviales de 2000L non reprise sur les plans projetés ;
- qu'il y a lieu de les compléter et d'étudier la déconnexion du trop-plein du réseau d'égouttage ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2024 au 17/01/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir des locaux accessoires au logement adaptés à la hauteur sous plafond existante et supprimer l'accès carrossable en zone de recul et en zone latérale ;
- vérifier la fonctionnalité de la citerne de droit, la rétablir sur les plans projetés et déconnecter le trop plein du réseau d'égouttage (infiltration en fond de jardin) ;
- réduire drastiquement la superficie de la terrasse arrière en supprimant l'accès carrossable en intérieur d'ilot ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) et l'article 2.9a 3 du P.P.A.S. n° IX/6 en ce qui concerne la toiture (lucarne), *sont* acceptables pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne l'aménagement et l'entretien des zones de recul, est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 12, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral, est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 13, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable, est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne les normes minimales de superficie, est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne les hauteurs sous plafond, est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 2.10 du P.P.A.S. n° IX/6 concernant l'aménagement d'un garage par logement est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

