

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 mars 2024 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 :
    - 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
    - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
    - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : /
- 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 : Madame Pascale COUSIN
- sur la propriété sise : Rue des Palmiers 14
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, transformer et régulariser l'habitation unifamiliale mitoyenne

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 : Madame Pascale COUSIN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Johanna VAN ZUYLEN, 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 le projet vise à étendre, à transformer et à régulariser l'habitation unifamiliale mitoyenne ;
- 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 la régularisation porte sur :
  - l'inversion des plans du sous-sol et du grenier (plan miroir par rapport à la situation de fait) ;
  - la construction de la terrasse à l'arrière de l'annexe au rez-de-chaussée (70 cm de hauteur par rapport au niveau du jardin) ;
  - l'aménagement des combles en 2 chambres ;
  - l'aménagement d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
  - le remplacement et la modification de la modénature des châssis et de la porte d'entrée ;
  - le remplacement et la modification du garde-corps du balcon du 1<sup>er</sup> étage en façade avant ;
- que le projet porte sur :
  - le percement de baies en façade arrière au niveau de l'extension ;
  - l'agrandissement de la terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière ;
  - la pose d'un crépis sur isolant de ton blanc sur toutes les façades arrières ;
  - l'aménagement du grenier en bureau ;
  - l'aménagement d'une cage d'escalier menant du 2<sup>e</sup> étage au bureau sous combles ;
  - le réaménagement intérieur ;
  - la verdurisation de la toiture plate au 2<sup>e</sup> étage ;
  - la pose de velux ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 4: profondeur de construction ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la terrasse se situe dans le prolongement de l'extension ;
  - elle est située à 70 cm par rapport au niveau du jardin ;
  - les nouvelles marches d'escalier vers le jardin sont situées à l'arrière de la terrasse et suppriment les escaliers existants placés contre le mur mitoyen voisin ;
  - des plantations fixes sont aménagées le long de la terrasse au niveau du mur mitoyen droit ;
  - les prescriptions du Code Civil au niveau des vues droites sont respectées ;
  - l'extension de la terrasse permet l'utilisation de celle-ci de manière plus confortable ;
  - selon orthophotoplans, la terrasse apparaît déjà en 1971 ;
  - à ce jour, aucune plainte des voisins ne nous est parvenue ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
  - en situation de droit, le rez-de-chaussée est composé d'une chambre à l'avant et d'une salle commune à l'arrière suivie d'une cuisine dans l'extension ;
  - ce rez-de-chaussée a depuis été aménagé en salon et salle à manger suivie de la cuisine, pareil à l'aménagement des espaces de vie d'une habitation unifamiliale ;
  - le mur entre l'ancienne chambre et la salle commune a été démoli ;
  - cela engendre un bel espace ouvert entre la façade avant et la façade arrière ;
  - la baie en façade avant ne peut être modifiée afin de maintenir le caractère d'origine de la façade avant ;
  - en façade arrière, la fenêtre de la salle à manger pourrait être agrandie en une porte-fenêtre et améliorer la surface d'éclairage naturel ;

- que lors du prochain remplacement des châssis en PVC en façade avant, ceux-ci doivent être prévus en bois ou en aluminium, le PVC n'étant pas un matériau durable ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 3 chambres ;
- que les prescriptions du R.R.U. en matière d'habitabilité sont respectées ;
- qu'une citerne d'eau de pluie est existante au sous-sol de l'habitation ;
- que celle-ci sera réutilisée à des fins domestiques (buanderie et les toilettes) et pour le jardin ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que ceux-ci ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024 ;

Vu la réclamation portant sur :

- la demande que les plantations contre le mur mitoyen arrière du voisin gauche ne dépassent pas la hauteur de ce mur mitoyen existant ;
- la suppression du retour de l'isolant qui dépasse de l'arrête du mur de la façade arrière de l'extension ;

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

- **supprimer l'allège de la baie de la salle à manger en façade arrière et placer une porte-fenêtre ;**

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

Les membres,

La Commission,

Le Président,

