

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 mars 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 : /
    - 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 : NIPPO IMMO S.A.
- sur la propriété sise : Avenue du Pilote 7
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire une terrasse sur pilotis, modifier le relief du terrain et régulariser une habitation 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 que 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs : NIPPO IMMO S.A. représentée par Monsieur Grégory SANCHEZ
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Monsieur Jacques VANDERVEKEN

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que le projet vise à construire une terrasse sur pilotis, à régulariser la modification du relief du terrain et à régulariser une habitation unifamiliale 3 façades ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) 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 (PRAS) :
  - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que la régularisation porte sur :
  - la non réalisation de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
  - la non réalisation de la lucarne dans le versant avant de la toiture ;
  - le réaménagement de la zone de recul , la zone latérale et la zone de cours et jardin ;
  - la construction de murs de soutènement en zone latérale et dans la zone de cours et jardins ;
  - l'aménagement d'une terrasse au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière ;
- que les travaux portent sur :
  - la construction d'une terrasse sur pilotis au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
  - la rehausse du mur mitoyen droit ;
- que le réaménagement de la zone de recul est conforme à l'article 11, chapitre 4, titre I du Règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- qu'afin de dégager et de mettre la zone latérale au même niveau que l'accès à la porte d'entrée sur la façade latérale, un mur de soutènement est construit contre l'axe mitoyen gauche jusqu'à l'escalier menant vers le jardin ;
- que les propriétaires mitoyens gauche ont été informés des travaux et ont signés un document ;
- qu'un mur de soutènement est également construit sur toute la largeur du jardin en façade arrière afin d'aménager une terrasse au niveau du rez-de-chaussée ;
- que cette terrasse en carrelage béton ainsi que tous les aménagements imperméables de la zone de recul et latérale (accès piétons à la porte d'entrée et à la terrasse arrière et accès carrossable au garage) ;
- que le relief du sol est en pente descendante vers l'habitation depuis le fond du jardin ;
- que le demandeur mentionne la difficulté d'occupation du jardin causée par le relief prononcé de celui-ci ;
- qu'un 3<sup>e</sup> mur de soutènement est également aménagé à 50cm de la limite mitoyenne droite afin de retenir les terres par rapport au jardin mitoyen droit ;
- que la propriétaire mitoyenne droite a été avertie par courrier recommandé ;
- que le projet modifie le relief et l'écoulement des eaux pluviales ;
- que la végétation présente sur les photos aériennes de 2021 a disparue et qu'il convient de la rétablir ;
- qu'une terrasse est construite sur pilotis au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
- qu'elle présente une profondeur de 3m et est prévue en bois ;
- que la rehausse du mur mitoyen droit permet le respect des prescriptions du Code civil au niveau des vues droites pour la terrasse sur pilotis ;
- que la façade arrière est orientée S-E ; que vu l'orientation, l'impact sur l'ensoleillement sera le matin pour le voisin mitoyen droit ;
- que la nouvelle terrasse au 1<sup>er</sup> étage permet l'accès extérieur depuis le coin à dîner et la cuisine ;
- que cette terrasse était initialement prévue dans le permis d'origine ;
- que cela est qualitatif et améliore l'habitabilité du bien ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres ;
- que les travaux extérieurs adaptent le terrain et permet une occupation plus confortable ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 ;

Vu la réclamation portant sur :

- le souhait d'utiliser des briques similaires aux briques actuelles (rouge foncé « rustique » de même aspect rugueux) du mur mitoyen pour la rehausse ainsi que la pose en boutisse et panneresse ;
- la demande de reprise de mitoyenneté avant les travaux de la terrasse ;
- la demande de retrait du mélange de terre et gravier entre le mur de soutènement et la clôture mitoyenne ;
- le sectionnement volontaire du lierre grimpant sur le grillage et sur le mur de la terrasse ;
- la discordance de la zone de recul entre le plan du rez-de-chaussée et le plan d'implantation ;

Considérant que :

- la rehausse du mur mitoyen droit doit être réalisée en briques de terre cuite ;
- si le mur mitoyen n'est pas peint, les briques doivent être identiques à celles existantes afin de maintenir une harmonie de part et d'autre du mur mitoyen ;
- l'appareillage des nouvelles briques doit être similaire à l'appareillage existant ;
- la reprise de mitoyenneté doit être réalisée par le nouveau propriétaire avant la mise en œuvre des travaux, conformément à l'article 661 du Code civil ;
- le mélange de terre et gravier doit être retiré ;

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

- planter au moins un arbre de seconde grandeur d'espèce indigène et présenter un plan paysager de la parcelle ;
- préciser les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- placer des briques similaires aux briques existantes pour la rehausse du mur mitoyen droit ;
- appareiller les nouvelles briques de la rehausse du mur mitoyen droit similairement à l'appareillage des briques existantes ;
- retirer le mélange de terre et gravier placé entre le mur de soutènement et le long de la clôture mitoyenne droite ;
- dessiner la zone recul de manière identique entre le plan du rez-de-chaussée et le plan d'implantation.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

