

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 janvier 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 Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme
    - 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
- 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 : Monsieur François MASSAUX
- sur la propriété sise : Rue Louis Titeca 47
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser la terrasse au 2ème étage en façade arrière, les extensions et les aménagements de 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 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
  - Monsieur François MASSAUX
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Pierre MOULAERT, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

**DECIDE à huis clos :**

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

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Concertation du 28/03/2024 ;

- que les conditions étaient de :
  - supprimer tous les aménagements de la terrasse (plancher en bois, balustrades, meubles et armoires) du 2<sup>e</sup> étage en façade arrière ;
  - végétaliser les toitures plates non accessibles au 2<sup>e</sup> étage en façade arrière ou proposer un matériau à albédo élevé ;
- que le demandeur a fait usage de l'article 126/1 du Co.B.A.T. et a déposé un projet modifié en date du 29/11/2024 ;
- que les modifications portent sur :
  - le maintien de l'aménagement de la terrasse gauche au 2<sup>e</sup> étage en façade arrière ;
  - la pose d'un brise vue en bois sur le côté droit de la terrasse ;
  - l'ancrage du garde-corps sur la toiture plate et la suppression des ancrages dans le mur mitoyen gauche ;
  - l'obturation du garde-corps afin de minimiser les impacts visuels chez les voisins ;
  - la verdurisation de la toiture plate en contrebas à droite au 2<sup>e</sup> étage en façade arrière ;

Considérant :

- que la demande vise à régulariser la terrasse au 2<sup>e</sup> étage en façade arrière, les extensions et les aménagements de l'habitation unifamiliale mitoyenne ;
- que le bien se situe en zone d'habitation 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 ;
- que le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que le bien fait partie d'un ensemble de dix-sept maisons construites par l'entrepreneur J. SCHOONEJANS-LÉCHO, de style éclectique ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - A.O.6 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- que la régularisation porte sur :
  - l'extension au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
  - la construction d'un balcon au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
  - la construction d'un escalier menant du balcon du 1<sup>er</sup> étage au jardin en façade arrière ;
  - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de gauche au 2<sup>e</sup> étage ;
  - l'aménagement d'une salle de bain au niveau de l'étage sous Mansard (3<sup>e</sup> étage) ;
  - la construction d'une plateforme dans le jardin contre le mur mitoyen arrière ;
- que le projet porte sur :
  - la suppression de l'allège de la baie de la chambre 2 donnant sur la terrasse du 2<sup>e</sup> étage ;
  - la pose d'un brise vue en bois sur le côté droit de la terrasse ;
  - l'ancrage du garde-corps sur la toiture plate et la suppression des ancrages dans le mur mitoyen gauche ;
  - l'obturation du garde-corps afin de minimiser les impacts visuels chez les voisins ;
  - la verdurisation de la toiture plate en contrebas à droite au 2<sup>e</sup> étage en façade arrière ;
- que concernant la régularisation des extensions, les plans de la situation de droit de 1912 mentionnent une extension au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage en partie droite en façade arrière ;
- qu'aujourd'hui, l'espace entre l'extension et le mur mitoyen gauche a été comblé et forme une extension sur toute la largeur de la parcelle ;
- que selon orthophotoplans, on peut distinguer cette extension à partir de 1944 ;
- qu'à ce jour aucune plainte n'a été réceptionnée pour ces extensions existantes depuis de nombreuses années ;

- que de nombreuses habitations de cet ensemble de la rue ont subi des transformations et des extensions en façade arrière ; que les années de construction ne sont pas connues ;
- que le balcon construit au 1er étage en façade arrière accompagné d'un escalier menant au jardin respecte le Code Civil en matière de vues droites ;
- que celui-ci permet l'accès au jardin depuis les espaces de vie du 1er étage ;
- que la nouvelle terrasse aménagée sur la toiture plate gauche du 2e étage a été installée sans autorisation ;
- que celle-ci est située au niveau de la chambre 2 en façade arrière ; qu'actuellement le baie présente une allège et qu'il faut l'enjamber pour accéder à cette terrasse ;
- que le projet sollicite la suppression de l'allège de la baie afin de créer une porte-fenêtre ;
- que le demandeur s'engage à fixer le garde-corps dans la terrasse et de reboucher les trous qui ont été faits dans le mur mitoyen ;
- qu'au niveau du garde-corps, un écran est installé afin de diminuer les vues plongeantes chez les voisins ;
- qu'un brise vue en bois d'une hauteur d'1,80 m sera placé au niveau de la limite latérale droite de la terrasse ;
- que cette palissade respecte un retrait de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne droite ;
- que la palissade et l'écran sur le garde-corps ne sont pas des éléments pérennes ; que la palissade ne peut pas répondre au respect de la prescription du Code Civil en matière des vues droites ;
- qu'il existe déjà un balcon et un accès au jardin depuis le 1<sup>er</sup> étage pour le bien ; que ce nouvel aménagement au 2<sup>e</sup> étage porte atteinte à l'intérieur de l'îlot car celui-ci est fortement étroit autant par les profondeurs que les largeurs des parcelles ;
- qu'à cette hauteur, les vues plongeantes chez les voisins sont importantes et créent un effet mirador ;
- que le respect d'intimité et de vues chez les voisins participent au bon aménagement des lieux et aux qualités habitables de sa propriété ;
- qu'aucune terrasse aménagée au 2<sup>e</sup> étage en façade arrière n'a été autorisée par un permis d'urbanisme dans l'environnement immédiat de l'habitation ;
- qu'il y a lieu de supprimer tous les aménagements réalisés sur les toitures plates du 2e étage en façade arrière, de verduriser ces plateformes et qu'elles soient non accessibles ;
- que la plateforme dans le fond du jardin est un accessoire pour les jeux des enfants ; que celle-ci est située au milieu de la parcelle à une hauteur de +/- 2 m ;
- que sa hauteur totale n'excède pas 3 m, ni ne dépasse le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens (selon l'arrêté de minime importance du 13/11/2008 et modifié à plusieurs reprises, pour les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, article 21.1.a) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025 ;

Vu les 2 réclamations portant sur :

- le maintien des réclamations de la précédente enquête publique ;
- la présence de soleil dans les jardins malgré l'immeuble avenue de Tervueren ;
- la diminution de la luminosité par la présence du brise vue ;
- la demande de supprimer tous les aménagements effectués de manière illégale ;
- les vues plongeantes dans les cours voisines ;

**AVIS FAVORABLE** pour la régularisation des aménagements intérieurs et des extensions de l'habitation unifamiliale et pour la plateforme en fond de jardin, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

**AVIS DEFAVORABLE** pour l'aménagement de la terrasse au 2<sup>e</sup> étage en façade arrière, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Il y a lieu de supprimer tous les aménagements réalisés sur les toitures plates du 2<sup>e</sup> étage en façade arrière et de verduriser ces plateformes non accessibles.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

