

**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 : Monsieur François MASSAUX
- sur la propriété sise : Rue Louis Titeca 47
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser la terrasse au 2e 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 :
  - Madame Sophie VANDEN WEGHE

**DECIDE à huis clos :**

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

## 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.0.6 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- que la régularisation porte sur :
  - l'extension au rez-de-chaussée et au 1er étage en façade arrière ;
  - la construction d'un balcon au 1er étage ;
  - la construction d'un escalier menant du balcon du 1er étage au jardin en façade arrière ;
  - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de gauche au 2e étage ;
  - l'aménagement d'une salle de bain au niveau de l'étage sous Mansard (3e étage) ;
  - la construction d'une plateforme dans le jardin contre le mur mitoyen arrière ;
- que le projet porte sur :
  - l'installation d'un garde-corps entre la terrasse du 2e étage et la toiture plate du côté mitoyen droit ;
  - la suppression de l'allège de la baie de la chambre 2 donnant sur la terrasse du 2e étage ;
- que l'extension en façade arrière intègre, selon les plans d'origine de 1912 :
  - au rez-de-chaussée, une ancienne extension plus réduite qui se dénommait « refuge » ;
  - au 1er étage, le WC extérieur ;
- 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 selon orthophotoplans, on peut distinguer des extensions à partir de 1944 ; qu'à ce jour aucune plainte n'a été réceptionnée pour ces extensions existantes depuis de nombreuses années ;
- 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 construite sans autorisation ;
- que celle-ci est située au niveau de la chambre 2 en façade arrière ; qu'actuellement la baie présente une allège et qu'il faut l'enjamber pour accéder à cette terrasse ;
- que cet aménagement porte atteinte à l'intérieur de l'îlot qui est fortement étroit par sa profondeur et les largeurs des parcelles ;
- qu'à cette hauteur, les vues plongeantes chez les voisins sont importantes et créent un effet mirador ;
- que les toitures plates au 2e étage de l'extension doivent être végétalisées et non accessibles ;
- que tous les aménagements (plancher en bois, balustrades, meubles et armoires) doivent être démontés ;
- que des bacs pour un potager ne peuvent être placés sur ces toitures plates car les toitures plates doivent être rendues 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 +/- 2m ;
- 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) ;

- que cet aménagement de terrasse au 2e étage en façade arrière porte atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- que l'habitation unifamiliale est déjà pourvue d'un espace extérieur au niveau du jardin et d'un balcon muni d'un escalier pour desservir le 1er étage présentant les espaces de vies ;

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

Vu les 2 réclamations portant sur :

- la vue plongeante et directe sur l'entièreté de la cour du voisin de droite ;
- la vue plongeante dans la cour du voisin de gauche ;
- la demande d'ancrer la balustrade dans le mur de façade du demandeur et de supprimer les trous qui ont été fait dans le mur du voisin de gauche ;
- la plateforme de 2 m de hauteur contre le mur mitoyen arrière avec les garage ;

Considérant que :

- les toitures plates du 2e étage doivent être dépourvues de tout aménagement ;
- que celles-ci doivent être non accessibles ;
- que la construction en bois pour les jeux d'enfants respecte l'arrêté de minime importance des actes et travaux non soumis à permis d'urbanisme ;

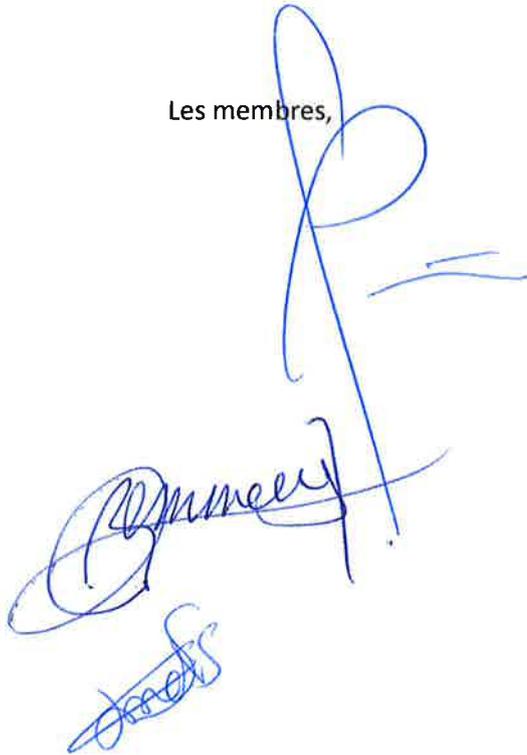
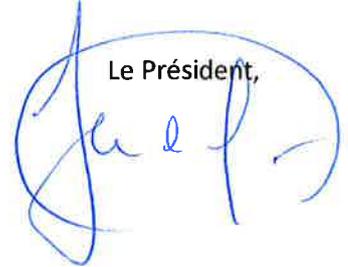
**AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :**

- **supprimer tous les aménagements de la terrasse (plancher en bois, balustrades, meubles et armoires) du 2e étage en façade arrière ;**
- **végétaliser les toitures plates non accessibles au 2e étage en façade arrière ou proposer un matériau à albédo élevé ;**

Les membres,

La Commission,

Le Président,

A collection of handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature at the top, a signature that appears to read 'Commeury', and a smaller signature below it.A handwritten signature in blue ink, enclosed within a circular scribble.