

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 01 juin 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 :  
Madame Noémie HENRION et Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
    - URBAN BRUSSELS - Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
    - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Monsieur Oussama AIAD, 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 Gaetane PICARD
- sur la propriété sise : Drève du Bonheur 14
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modification et régularisation d'une habitation unifamiliale

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 :

- le demandeur : Monsieur Miguel CORDOBA PELEGRIN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Sophie Fleur DELWART
  - Madame Lucile BOUTTEFEUX
- 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 a pour objet la transformation d'une habitation unifamiliale mitoyenne ;
- que la parcelle se situe en zone mixte selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que les travaux portent sur :
  - la démolition et l'édification d'une annexe sur la partie arrière et la rénovation du rez-de-chaussée ;
  - l'isolation d'une partie des pignons/façades ;
- que les régularisations portent sur :
  - l'installation d'une lucarne au niveau du 2<sup>ème</sup> étage ;
  - la modification de la zone de recul ;

Vu le permis d'urbanisme n°148 (DB148/1936) approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 25/04/1936, qui constitue la situation licite connue du bien ;

Considérant :

- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne comprenant 2 façades de gabarit R+2+T ;
- que le projet prévoit la démolition de l'annexe contiguë en façade arrière et son remplacement par une nouvelle annexe construite sur l'entièreté de la largeur de la façade ;
- que cet aménagement nécessite une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
  - RRU, Titre I, article 4 : profondeur ;
- que la dérogation est acceptable en considérant :
  - que la projet présente un dépassement en profondeur de 70cm par rapport au bâtiment mitoyen le plus profond ;
  - que cette extension a pour but de réorganiser les pièces de vie à ce niveau en offrant une plus grande cuisine donnant sur le jardin et améliore l'apport en lumière naturelle ;
  - que les deux voisins mitoyens ont donné leur accord en signant pour accord les plans de la situation projetée ;
  - que la dérogation est minime et sans conséquence pour le voisinage ;
  - que néanmoins, il y a lieu de dessiner le mur mitoyen en brique de terre cuite, de façon monolithique, d'une épaisseur de minimum 28cm, avec 14cm de part et d'autre de l'axe mitoyen ;

Considérant :

- que la demande porte également sur des travaux d'isolation du 1<sup>er</sup> étage d'une partie des pignons et la façade arrière en vue d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
- que la situation existante de fait comporte des incohérences par rapport à la situation de droit ;
- qu'une lucarne a été installée en façade arrière au niveau du 2<sup>ème</sup> étage ;
- que les dimensions de celle-ci dérogent au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - RRU, Titre I, article 6 : lucarnes (dépassement du profil de la toiture de plus de 2m) ;
- que la dérogation est acceptable du fait :
  - que la lucarne a été construite sans une demande de permis d'urbanisme préalable ;
  - que le RRU fixe une largeur totale des lucarnes au 2/3 de la façade ;
  - que la lucarne existante comporte des dimensions supérieures à celles requises par le RRU ;
  - que cet aménagement ne relève pas du bon aménagement des lieux
  - qu'il s'agit d'une situation ancienne et non visible depuis l'espace public ;
  - que de ce fait, celle-ci peut être régularisée en l'état ;

Considérant :

- que la zone de recul est utilisée comme un espace de stationnement ;
- que ceci constitue une dérogation au à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - Titre I, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;

- que la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU n'est pas acceptable, étant donné :
  - que le RRU prévoit que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre et ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf pour les accès aux portes d'entrée et de garage ;
  - que la zone de recul apparaît entièrement minéralisée pour la première fois en 1996 ;
  - que même s'il s'agit d'une situation existante de fait, la zone de recul ne peut être transformée en un espace de stationnement ;
  - que cette situation ne sera donc pas régularisée dans la présente demande ;
  - que la zone de recul devait être aménagée en jardinet planté à l'exception des allées menant au garage et à la porte d'entrée et qu'il y a lieu de rétablir cet aménagement ;

Considérant :

- que le projet prévoit la végétalisation de la nouvelle toiture plate de l'extension ;
- qu'il y a lieu de prévoir une végétalisation de type semi-intensive ;
- que le projet prévoit l'ajout d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 3000l ;
- que moyennant les modifications demandées, le projet s'intégrera d'avantage dans son environnement immédiat, et répondra ainsi au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 23/05/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

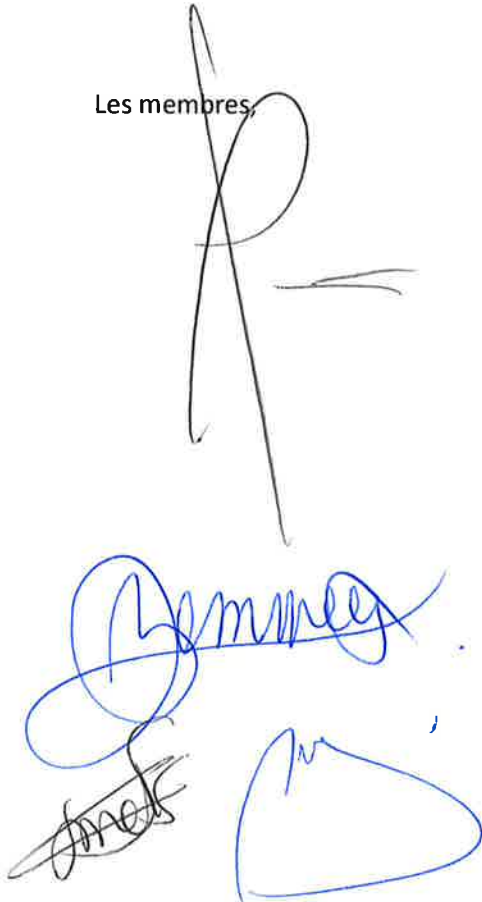
**AVIS FAVORABLE** à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- dessiner le mur mitoyen en brique de terre cuite, de façon monolithique, d'une épaisseur de minimum 28cm, avec 14cm de part et d'autre de l'axe mitoyen pour l'extension prévue en façade arrière ;
- rétablir la zone de recul en jardinet planté à l'exception des allées menant au garage et à la porte d'entrée ;
- végétaliser la nouvelle toiture plate de manière semi-intensive ;

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) sont acceptées pour les motifs cités ci-dessus ;

La dérogation à l'article 11 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) n'est pas acceptée pour les motifs susmentionnés.

Les membres,

A collection of handwritten signatures in black ink, including a large vertical signature and several smaller ones below it.

La Commission,

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, enclosed within a blue circular scribble.