

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 novembre 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
    - URBAN BRUSSELS - Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
    - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- 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 Sophie ROELANDTS
- sur la propriété sise : Rue au Bois 217B
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser l'immeuble 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 qu'aucune réclamation ou observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs : Madame Sophie ROELANDTS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Jean-Michel LECLERCQ
  - Monsieur Louis MALHOME
- 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 régulariser l'immeuble 3 façades ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle et en liseré de noyau commercial 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 la régularisation porte sur :
  - l'installation d'une chambre froide et la suppression du châssis en façade arrière au rez-de-chaussée pour le commerce ;
  - l'aménagement de l'escalier extérieur (accès terrasse R+1) contre le mur mitoyen droit ;
  - l'agrandissement de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage sur la toiture plate en façade arrière ;
  - l'installation d'une verrière pour l'atelier du rez au 1<sup>er</sup> étage sur la toiture plate en façade arrière ;
  - l'agrandissement de la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage sur la toiture plate en façade arrière ;
  - l'agrandissement de la mezzanine sur la salle à manger et le séjour du duplex-studio du 3<sup>ème</sup> étage ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur de construction ;
- que la dérogation est acceptable :
  - l'escalier menant du jardin vers la terrasse du 1<sup>er</sup> étage a été installé contre le mur mitoyen droit ;
  - ce mur mitoyen où est installé l'escalier présente une hauteur de 3m03 ;
  - selon orthophotoplans, il aurait été placé entre 2004 et 2009 ;
  - à ce jour, aucune plainte du voisin nous est parvenue ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre II, chapitre 2, article 5 : mezzanine ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la hauteur sous la mezzanine est de 2m, à la même hauteur que le chambranle de porte ;
  - la hauteur plancher/plafond minimum doit être de 2m10 ;
  - cette dérogation est minime et est acceptable et ne porte pas atteinte à l'habitabilité du duplex-studio ;
- que la demande de régularisation fait suite à un accord de médiation avec le voisin mitoyen gauche qui a également fait une demande de régularisation ;
- que les aménagements des terrasses aux 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ne respectent pas les prescriptions du Code civil en matières de vues droites ;
- que le projet propose d'installer des claustras en bois plein au niveau de l'escalier, de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage et de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage ;
- que les 2 voisins mitoyens ne s'opposent pas à cette intervention ; qu'il y a lieu de l'accepter afin d'assurer la privacité à l'ensemble des propriétaires ou occupants de ces biens ;
- que les terrasses assurent un espace extérieur aux appartements et améliorent les qualités habitables de ces logements ;
- que la situation de droit prévoit qu'une partie des toitures plates des 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étages doit être végétalisée et plantée ; que les photos aériennes indiquent que cet aménagement n'est pas réalisé ;
- que la note explicative se limite à constater l'absence de citerne de récupération des eaux pluviales et ne propose aucune amélioration de leur gestion ;
- que le gabarit et le volume (hormis la verrière au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière) ne sont pas modifiés ;
- que l'immeuble est composé d'un commerce au rez-de-chaussée, de 2 appartements 2 chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et d'un duplex-studio au 3<sup>ème</sup> étage (sous combles) ;

- 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 cette demande de régularisation ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

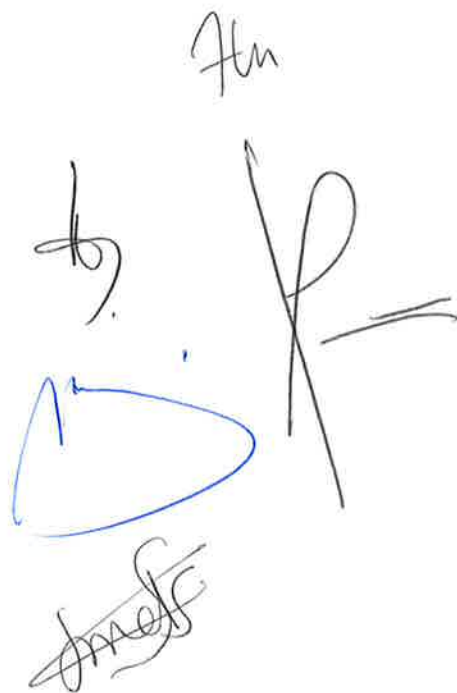
- **proposer un système de récolte des eaux pluviales avec rejet du trop-plein sur la parcelle ;**

**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 5, chapitre 2 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

La Commission,

Les membres,



Handwritten signatures of the commission members, including a blue signature and several black ink signatures.

Le Président,  
