

**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 Rosa RODRIGUEZ PERALTA et Monsieur Jean MATTON
- sur la propriété sise : Rue au Bois 219
- qui vise à exécuter les travaux suivants : 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 qu'aucune réclamation ou observation n'a été présentée ;

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

- le demandeur : Monsieur Jean MATTON
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Benoît DE JONGHE, architecte
- 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'habitation unifamiliale 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'aménagement de 3 chambres, une salle de bain et une salle de douche à la place de 2 chambres, une cuisine et une terrasse couverte au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - l'aménagement de 2 chambres au 3<sup>ème</sup> étage à la place du grenier ;
  - le réaménagement intérieur ;
  - la reconstruction de la toiture munie d'une lucarne dans le versant arrière ;
  - l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage en façade arrière ;
  - le placement de briques de verre dans le mur mitoyen gauche (avec accord du voisin mitoyen n°221) ;
  - la modification de la modénature des châssis en façade avant ;
- 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 n'est pas acceptable :
  - un auvent en polycarbonate transparent a été placé sur la toiture du 3<sup>ème</sup> étage en façade arrière contre le mur mitoyen droit ;
  - il est placé sur toute la longueur de la terrasse pour abriter des plants de tomates ;
  - cette construction ne peut pas être pérenne et qu'elle ne peut être acceptée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre I, chapitre 2, article 6§2 : toiture - lucarne ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la lucarne est construite sur presque toute la largeur de la façade arrière ;
  - selon orthophotoplans, une première lucarne côté droit a été construite entre 1961 et 1971 ; ensuite une deuxième lucarne côté gauche apparaît entre 1996 et 2004 ; lors de la reconstruction de la toiture, la nouvelle lucarne englobe les deux anciennes lucarnes ;
  - le voisin mitoyen de droite a marqué son accord sur cette lucarne étant donné qu'il a lui-même construit une lucarne sur le mitoyen ;
  - en termes de hauteur, la lucarne respecte la prescription des 2m de hauteur maximum par rapport au profil de la toiture ;
  - celle-ci permet l'accessibilité à la toiture et à l'aménagement d'une chambre en façade arrière ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
  - l'éclairage de la chambre 3 est de 1,5m<sup>2</sup> au lieu de 2,28m<sup>2</sup> minimum ;
  - cette chambre est existante dans les plans de 1938 mais a été modifiée en la réduisant au niveau d'un couloir intérieur et en l'agrandissant par la fermeture de la terrasse extérieur en façade arrière ;
  - la chambre présente une surface de 11,4m<sup>2</sup> et est qualitative ; que la dérogation est acceptable ;
  - l'éclairage de la chambre 5 est de 2,06m<sup>2</sup> au lieu de 2,74m<sup>2</sup> minimum ;
  - la dérogation est de 0,68m<sup>2</sup> ; que cela est minime et peut être acceptable ;
  - la chambre présente une surface de 13,7m<sup>2</sup> et est qualitative ;
- que la demande de régularisation fait suite à un accord de médiation avec le voisin mitoyen droit qui a également fait une demande de régularisation ;

- que les briques de verre dans le mur mitoyen gauche ont fait l'objet d'un accord écrit entre voisins (n°221) le 18/06/1989 ;
- que les impostes des châssis des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages en façade avant ont été supprimées et que les divisions ont été modifiées ;
- que le châssis du rez-de-chaussée à l'origine prévu à guillotine a été remplacé par un châssis divisé en 3 ouvrants ;
- que les châssis sont en bois de ton blanc ;
- que l'aménagement de la terrasse 3<sup>ème</sup> étage ne respecte pas les prescriptions du Code civil en matières de vues droites au niveau de la fin de la terrasse à droite ;
- que le projet propose de prolonger le claustra en bois plein existant ;
- 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 la terrasse assure un espace extérieur et améliore les qualités habitables du logement ;
- que l'on retrouve cet aménagement de terrasse chez le voisin n°217B (mitoyen droit) et chez le voisin n°223 (2<sup>ème</sup> à gauche) au même étage;
- que l'immeuble est composé de 5 chambres ;
- que le projet maintient une citerne de récupération des eaux pluviales ; qu'il convient d'étudier la réutilisation à des fins domestiques (WC, laverie, entretien...),
- qu'en séance, le demandeur propose la possibilité de l'installation d'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales dans le jardin ; qu'il conviendra de déconnecter le trop-plein du réseau d'égouttage et de le renvoyer vers un dispositif d'infiltration sur la parcelle ;
- 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 :**

- **supprimer l'auvent en polycarbonate construit sur la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage en façade arrière ;**

**La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;**

**La dérogation à l'article 6§2, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;**

**La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

La Commission,

Les membres,

Le Président,

Commission de Concertation du 30.11.2023