

**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 Brigitte Marie POELST
- sur la propriété sise : Rue de la Cambre 21
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser une maison 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 ou observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs : Madame Brigitte Marie POELST et Monsieur DUVIVIER
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Nello Luca MAGLIULO, 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 la demande vise à régulariser la maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Vu les permis d'urbanisme n°36 et 126 (DB36/1966 et DB126/1989) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 25/02/1966 et du 22/05/1989 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
  - l'imperméabilisation complète de la zone de recul ;
  - la terrasse du bel étage en façade arrière ;
  - la porte d'entrée et la porte de garage ;
  - l'aménagement du grenier ;
  - la lucarne en façade arrière ;
  - le balcon au 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière ;
- que la demande déroge à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne la profondeur de la terrasse du bel étage ;
  - la terrasse dépasse les deux voisins mitoyens de 3,04 m ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
  - la terrasse est construite sur pilotis et est située 1,15 m au-dessus du niveau du jardin ;
  - une terrasse sur pilotis de surface plus petite est présente en situation de droit (DB126/1989) ;
  - les orthophotoplans indiquent que celle-ci a bien été réalisée conformément au permis d'urbanisme de 1989 ;
  - les orthophotoplans permettent de voir que la terrasse a ensuite été agrandie entre 2015 et 2016 (situation de fait du présent permis d'urbanisme) ;
  - la terrasse dans sa situation actuelle ne respecte pas le Code civil en termes de vues directes vers le voisin n°23 ;
  - les 2 voisins mitoyens bénéficient également d'une terrasse ayant des proportions similaires à la situation de droit de 1989 ;
  - dans sa situation actuelle, la terrasse engendre des vues intrusives et directes sur les parcelles voisines ;
  - un accord écrit et signé datant du 12/09/2018 a été établi avec le voisin mitoyen droit pour la placement d'un écran en bois au niveau de la terrasse ;
- que la demande déroge à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul :
  - la zone de recul est largement minéralisée ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
  - la zone de recul est entièrement minéralisée en dehors de deux bandes végétales d'une largeur de 50 cm de part et d'autre ;
  - la situation de droit (DB36/1966) prévoyait une zone de plantations entre l'accès vers la porte d'entrée et l'accès au garage ;
  - elle prévoyait également une zone gazon entre les deux bandes d'accès au garage ;
  - l'aménagement en situation de fait ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
  - il y a lieu de revenir à la situation de droit (DB36/1966) ;

- que la demande déroge à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel :
  - la dérogation porte sur la chambre aménagée dans le grenier ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
  - que l'apport en éclairage naturel est de 3,80 m<sup>2</sup> (surface de vitrage) pour une superficie plancher de 23,00 m<sup>2</sup> ;
  - qu'il devrait être de 4,60 m<sup>2</sup> pour répondre au RRU ;
  - que la chambre est située dans le prolongement du dressing et s'étend jusqu'en façade avant ;
  - que la zone de la chambre située en façade avant ne bénéficie d'aucun éclairage naturel ;
  - que des solutions peuvent être apportées afin d'augmenter l'éclairage naturel dans cette zone ;
  - que l'ajout d'une fenêtre de toit (velux) en façade avant permettra de mieux éclairer cette zone de la chambre et apportera le coefficient nécessaire requis par le RRU ;

Considérant :

- que la porte d'entrée et la porte de garage en situation de fait ne correspondent pas à la situation de droit ;
- que ces deux menuiseries sont en aluminium et que leur division s'intègre dans la composition de façade ;
- qu'en situation de droit, l'étage sous comble n'est pas dessiné en plan ;
- qu'en situation de fait, il a été aménagé en chambre, dressing, salle de bain et buanderie ;
- que cet aménagement est qualitatif et porte le nombre de chambres à 4 dans la maison ;
- qu'un escalier accède déjà à l'étage sous combles en situation de droit ;
- que la demande de permis porte sur la régularisation de la lucarne en façade arrière ;
- que les orthophotoplans indiquent que cette lucarne a été réalisée entre 1987 et 1996 ;
- qu'elle augmente l'habitabilité de l'étage sous toiture ;
- que rien n'empêche sa régularisation ;
- que la demande de permis porte sur la régularisation d'un balcon au 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière ;
- que ce balcon est accessible depuis la lucarne et qu'il s'étend sur toute la largeur de la façade ;
- qu'il ne respecte pas le Code civil en ce qui concerne les vues droites ;
- qu'il crée des vues plongeantes dans l'intérieur d'ilot ;
- que sa régularisation n'est donc pas envisageable ;
- qu'il y a lieu de supprimer les infrastructures du balcon (garde-corps en bois et banc en bois) pour revenir à la situation de droit qui est une toiture plate ;
- qu'il y a lieu d'ajouter un garde-corps devant le châssis coulissant de la lucarne pour supprimer l'accès à la toiture plate ;

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 :

- revenir à la situation de droit (DB36/1966) pour l'aménagement de la zone de recul ;
- prévoir l'ajout d'une fenêtre de toit (velux) en façade avant dans la chambre ;
- supprimer les infrastructures du balcon du deuxième étage en façade arrière (garde-corps en bois et banc en bois) pour revenir à la situation de droit qui est une toiture plate ;
- ajouter un garde-corps devant le châssis coulissant de la lucarne pour supprimer l'accès à la toiture plate ;

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

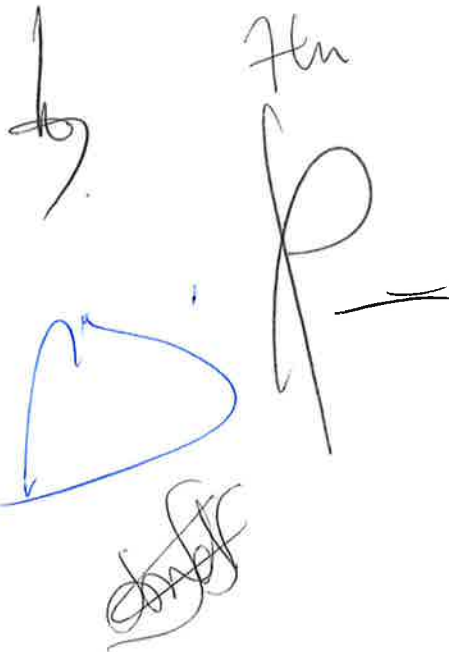
La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

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

La Commission,

Les membres,

Le Président

A large, stylized signature in blue ink, enclosed in a blue oval. The signature is highly cursive and difficult to decipher.Several handwritten signatures in blue ink, some with initials like 'Hm' and 'F'. The signatures are scattered and less formal than the president's signature.