

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 29 janvier 2026 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, Echevin de l'Environnement.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Georges DALLEMAGNE, 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 : /
- Madame Adeline RUSSEL, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation

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 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/06/1992 relatif aux Commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25/04/2019 ;

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 Katarzyna WAZYNSKA et Monsieur François FINCK
- sur la propriété sise : Avenue Montgolfier 74
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer le balcon en façade arrière du 1^{er} étage et régulariser 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 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 : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Richard VANDEVELDE
- nombre de réclamant présent : 0

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à transformer le balcon en façade arrière du 1^{er} étage et à régulariser l'habitation unifamiliale mitoyenne;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) 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 intérieur du rez-de-chaussée ;
 - la composition des baies du rez-de-chaussée en façade arrière ;
- que le projet porte sur :
 - l'agrandissement de la dalle de terrasse existante au 1^{er} étage du côté du mitoyen droit ;
 - l'installation d'un garde-corps ;
 - la pose d'un escalier d'accès à la terrasse du 1^{er} étage depuis le jardin ;
 - la pose d'un pare-vue du côté mitoyen gauche, conforme au permis d'origine de 1961 ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur de construction ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'escalier est implanté longitudinalement le long de la terrasse, ce qui limite la profondeur bâtie et réduit l'impact sur les parcelles voisines ;
 - du côté du mitoyen droit, le dépassement est limité à 83 cm (largeur de l'escalier), avec un recul de 2,07 m par rapport à l'axe mitoyen, garantissant une distance suffisante vis-à-vis de la parcelle voisine ;
 - du côté du mitoyen gauche, le recul est de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen et le dépassement par rapport à la construction voisine est de 2,31 m, ce qui reste compatible avec les gabarits environnants ;
 - les 2 parcelles voisines disposent également de terrasses au niveau du 1^{er} étage, ce qui inscrit le projet dans une continuité avec le bâti existant ;
 - enfin, les prescriptions du Code civil relatives aux vues droites sont respectées, garantissant l'absence d'atteinte à l'intimité des voisins ;
- qu'un garde-corps d'une hauteur d'1,10 m est placé le long de la terrasse ;
- qu'aucun mur mitoyen ne doit être rehaussé ou prolongé ;
- que cela limite l'impact sur les voisins ;
- que cela améliore l'habitabilité de l'habitation unifamiliale ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2026 au 19/01/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

AVIS FAVORABLE, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

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

Les membres,



La Commission,



Le Président,

