

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 décembre 2024 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 : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Larisa DIACONU, 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 : Immo SAPI S.P.R.L. représentée par Madame Sabrina NZAKIMUENA
- sur la propriété sise : Route Gouvernementale 45
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser la transformation et la création d'une piscine en sous-sol d'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 ni observation n'a été présentée ;

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

- la demanderesse :
  - Madame Sabrina NZAKIMUENA
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Augustin FOLY
- 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 la régularisation d'une maison unifamiliale ;
- 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est inscrit dans le Permis de Lotir (P.L.) n° 14.14, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 29/04/1985 ;

Vu les permis d'urbanisme n°177 et n°152 (DB177/1989 et DB152/2015) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates des 03/07/1989 et 09/07/2015 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

## Considérant :

- que la régularisation porte sur :
  - la création d'une piscine au sous-sol ;
  - la modification de la division des châssis et la suppression des croisillons en façade latérale gauche ;
  - le remplacement des bacs à fleurs faisant office de garde-corps par un garde-corps en verre ;
  - le réaménagement intérieur des espaces au niveau du rez-de-chaussée ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) et du Permis de Lotir (P.L.) :
  - Titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
  - P.L. n°14.14, article B.1. : zone de recul ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - la dérogation concerne l'imperméabilisation de la zone de recul ;
  - la zone de recul comprend une zone de stationnement et de manœuvres à ciel ouvert ;
  - celle-ci doit être aménagée en jardinet planté à l'exception des allées menant au garage, conformément au Titre I du R.R.U. ;
  - qu'au moins 1/3 de sa surface doit être planté, conformément au Permis de Lotir ;
  - qu'il y a lieu dès lors de rétablir la zone de recul conformément à la situation de droit ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
  - P.L. n°14.14, article B.4 : zone de recul (clôtures) ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la dérogation concerne la clôture située en zone de recul ;
  - qu'il s'agit, en situation existante, d'un portail métallique non ajouré de teinte blanche et d'une haie vive d'une hauteur de 1,80 m ;
  - dans l'environnement immédiat de l'habitation, plusieurs portails sont similaires en termes de hauteur ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale 4 façades ;
- que la demande porte uniquement sur la régularisation du bâtiment ; qu'il n'y aura pas de travaux projetés ;
- qu'en situation de droit, le bien est disposé comme suit :
  - au rez-de-chaussée : espaces de vie, une bibliothèque/salle de travail, une chambre et un garage avec deux emplacements couverts ;
  - au premier étage : un séjour, cinq chambres, un bureau, deux dressings et quatre salles de bains ;
- qu'en situation existante, une piscine a été créée en sous-sol ;
- que la piscine figure sur les plans du permis d'urbanisme de 1979, au niveau du niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée ; qu'un patio était prévu au rez-de-chaussée ;
- que ces travaux n'ont jamais été réalisés tels quels ;
- que selon les orthophotoplans, le volume de la piscine date d'au moins 1987 ;
- que ces travaux améliorent le confort et la qualité de vie des habitants ;

- que la régularisation porte également sur la modification de la division de châssis en façade latérale gauche ;
- que les croisillons en façades latérale et arrière ont été supprimés ;
- que la façade avant n'a pas été modifiée ;
- que le bâtiment ne présente pas de qualité patrimoniale remarquable ;
- que ces modifications s'intègrent harmonieusement sur la façade et ne portent pas atteinte à l'esthétique de la façade ;
- que les portes de garage en P.V.C. de teinte blanche doivent être remplacées par du bois ou de l'aluminium lors du prochain remplacement, le P.V.C. n'étant pas un matériau durable et esthétique ;
- qu'en séance, le demandeur nous indique qu'une citerne d'eau de pluie existe sur la parcelle ;
- qu'il y a lieu de l'indiquer sur les plans et de préciser la réutilisation des eaux et le mode de rejet du trop-plein ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- que la régularisation est acceptable moyennant les modifications en zone de recul ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/11/2024 au 09/12/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- rétablir la zone de recul conformément à la situation de droit ;
- indiquer la citerne d'eau pluviale existante sur les plans et préciser la réutilisation des eaux ainsi que le mode de rejet du trop-plein ;

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du R.R.U. concernant l'aménagement et l'entretien des zones de recul n'est pas accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

La dérogation à l'article B.1 du P.L. concernant la zone de recul n'est pas accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

La dérogation à l'article B.4 du Titre I du P.L. concernant la zone de recul (clôtures) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

