

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 23 avril 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 Muriel CHAMPENOIS, directeur du Département Gestion Urbaine
- 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 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 : Monsieur Jean-Jacques WOELDGEN et Madame Véronique SCHOLTES
- sur la propriété sise : Avenue Père Agnello 20
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rehausser, isoler et transformer une habitation unifamiliale isolée

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 que 11 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Jean-Jacques WOELDGEN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Benjamin SCHMITT, architecte
 - Madame Marina ANDRE
- nombre de réclamant présent : 11

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à rehausser, isoler et transformer une habitation unifamiliale isolée ;
- 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 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - B.1.5.2°: modification des caractéristiques urbanistiques ;

Vu le permis d'urbanisme DB124/1963 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 25/05/1963, pour la construction du bâtiment ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la rehausse des façades et de la toiture avec l'ajout d'un étage supplémentaire ;
 - l'aménagement des combles en une chambre ;
 - la pose d'un crépi de teinte blanche sur isolant sur l'ensemble des façades ;
 - la modification des ouvertures en façades ;
 - le remplacement des châssis et de la porte d'entrée existants en PVC de teinte blanche par de l'aluminium de teinte blanche ;
 - la modification du matériau du soubassement, des briques rouges en pierres de teinte naturelle ;
 - le réaménagement intérieur des espaces ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale isolée de type R+1+T par rapport au niveau du trottoir ;
- que, la rue étant située à un niveau inférieur à celui du jardin, le rez-de-chaussée est assimilé au sous-sol et le premier étage au rez-de-chaussée par rapport au niveau du jardin ;
- que les bâtiments voisins autour de la parcelle concernée sont principalement des villas unifamiliales dont les gabarits sont en R+1+T ou R+2 +T ;
- qu'il est prévu de rehausser le bâtiment afin de rendre les combles habitables et d'aménager une chambre et une salle de bain supplémentaires ;
- que cette intervention permettra d'ajouter un étage supplémentaire et de générer un volume de type R+2+T aménagé ;
- que par rapport à la situation existante, le niveau du faîte sera rehaussé de 1,49 m ;
- que la hauteur du bâtiment dépassera la hauteur du bâtiment voisin de gauche (n°18) de 1,50 m et celle du bâtiment voisin de droite (n°22) de 0,42 m ;
- qu'il est prévu une toiture à pignons croisés avec une structure en croix à huit versants ;
- qu'un mur pignon en symétrie avec celui existant en façade latérale droite sera créé sur la façade latérale gauche également, à la place de la lucarne existante ;
- que la toiture de ces murs pignons en façades latérales rejoindra le niveau du faîte projeté ;
- qu'en situation existante, une différence de hauteur d'environ 1,36 m existe entre le niveau du faîte de la toiture du mur pignon en façade latérale droite ainsi que celui de la lucarne en façade latérale gauche et le niveau du faîte existant de la toiture principale ;
- que le niveau de corniche sera rehaussé de 2,01 m ;
- que la hauteur de la toiture projetée (9,67 m) ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions (11,38 m) sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, conformément à l'article 8 du Titre I du R.R.U. ;
- que malgré cela, la rehausse du faîte de 1,49 m combinée à la rehausse des façades pignons de 2,85 m est importante et crée un déséquilibre de proportion en façade ;

- que ces travaux impliquent une modification des caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
- qu'ils réduisent la lisibilité du volume initial de la construction ;
- qu'ils contribuent à une densification volumétrique importante, qui ne s'accorde pas avec les bâtiments environnants ;
- que ces interventions rompent avec le caractère architectural initial du bâtiment et nuisent à son intégration dans l'environnement immédiat ;
- que ces travaux sont visibles depuis l'espace public ;
- que la rehausse crée un effet de masse et accentue le gabarit imposant du bâtiment ;
- que ces interventions créent une rupture importante avec l'ensemble du bâti existant et portent atteinte à l'équilibre paysager environnant ;
- que le projet vise également la pose d'un crépi sur isolant sur l'ensemble des façades ;
- que le soubassement sera en pierre de teinte naturelle ;
- qu'en situation existante de droit, les façades sont revêtues de briques peintes en blanc avec un soubassement en briques rouges ;
- que le matériau proposé n'est pas qualitatif et nuit à l'esthétique des façades ;
- qu'il accentue l'effet de masse du bâtiment et ne s'intègre pas harmonieusement au style de celui-ci ni à l'environnement ;
- que la plupart des bâtiments du tronçon de la rue présentent des façades en briques ;
- qu'un parement en briquettes de teinte blanche ou peintes en blanc pour l'isolation des façades pourrait être envisagé dans le cadre d'un projet plus respectueux de l'existant ;
- que le projet est de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- qu'il ne favorise pas une intégration harmonieuse dans le tissu bâti existant ;
- que les travaux prévus sont contraires au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/03/2026 au 13/04/2026 ;

Vu les 11 réclamations portant sur :

- l'impact de la rehausse du bâtiment sur les vues et l'ensoleillement des parcelles voisines, en raison de la proximité et de la configuration des parcelles mitoyennes ;
- l'absence d'étude d'ensoleillement permettant d'évaluer l'impact du projet sur l'ensoleillement des parcelles voisines ;
- le gabarit et l'effet massif de la rehausse ne s'accordent pas avec les constructions voisines et ne s'intègre pas harmonieusement dans l'environnement ;
- le choix du crépi pour l'isolation des façades renforce l'effet de bloc et l'effet de masse du projet, et contrastant avec les matériaux et le style des bâtiments environnants ;
- les fenêtres projetées en façades latérales et au niveau du deuxième étage en façade arrière engendrent des vues directes et plongeantes vers les constructions voisines, ce qui porte atteinte à l'intimité des habitants ;
- la proximité du jardin de pluie pour infiltration du trop-plein de la citerne par rapport aux parcelles voisines pourrait entraîner un écoulement des eaux vers les jardins voisins en cas de fortes pluies ;

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

Les membres,

La Commission,

Le Président,






