

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 18 décembre 2025 sous la présidence de Monsieur Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
    - Monsieur Philippe van CRANEM, Echevin
  - 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, architecte
- 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 Pierre-Yves HOUSSENLONGE et Madame Vanessa COENS
- sur la propriété sise : Rue au Bois 589
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser, étendre et transformer une habitation 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 que 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
  - Monsieur Pierre-Yves HOUSSENLONGE
  - Madame Vanessa COENS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Bernard COENS, architecte
- nombre de réclamant présent : 1

**DECIDE à huis clos :**

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

**Considérant :**

- que le projet vise à étendre, transformer et régulariser une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation 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 le bien est situé à moins de 60 m d'un Site Natura 2000 « La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe » ;

Vu le permis d'urbanisme DB99/2013 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 18/04/2013, qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

**Considérant :**

- que le projet porte sur :
  - l'extension en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage ;
  - l'isolation de la façade arrière et la pose d'un enduit de teinte gris clair ;
  - l'aménagement d'une terrasse en façade arrière ;
  - le réaménagement intérieur des espaces ;
- que la régularisation concerne :
  - la modification des baies en façade avant ;
  - le changement du matériau et de la teinte du parement de l'extension au deuxième étage en façade avant (de l'enduit de teinte gris clair vers un bardage en bois de teinte gris anthracite) ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, article 4 : profondeur de construction ;
- que la dérogation est acceptable :
  - l'extension projetée s'implante contre le mur mitoyen existant de droite (n°587) et dépasse la profondeur de ce mur de seulement 0,55 m, ce dépassement étant lié à l'épaisseur de l'isolant et au débord de toiture ;
  - la profondeur totale de construction dépassera de 1,60 m (débord de toiture inclus) celle du bâtiment voisin le plus profond (n°587) ;
  - toutefois, l'annexe du bâtiment du voisin de droite (n°587) étant implantée en retrait d'environ 2m de la limite mitoyenne, l'impact de l'extension projetée sur le bâtiment voisin reste limité ;
  - la profondeur totale de construction sera de 14,14 m, ce qui reste inférieur aux trois quarts de la profondeur de la parcelle (hors zone de recul), conformément aux prescriptions du Titre I du R.R.U. ;
  - cette profondeur est cohérente avec les constructions les plus profondes de l'îlot (notamment les bâtiments n°583 et n°585) ;
  - l'extension permettra d'améliorer l'habitabilité et la fonctionnalité du bâtiment en déplaçant la cuisine vers l'avant, le séjour vers le jardin et en agrandissant les chambres existantes à l'étage ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, article 6 : la toiture (hauteur) ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la hauteur de l'extension au rez-de-chaussée présente 3,99 m par rapport au niveau du sol ;
  - ce gabarit permet de maintenir une hauteur sous plafond intérieure de 3m, similaire à celle des pièces de vie existantes ;
  - bien que l'extension au rez-de-chaussée dépasse de 1m la hauteur du mur mitoyen existant de droite (n°587), elle ne dépasse pas la hauteur totale de l'extension du voisin de droite, assurant ainsi une intégration harmonieuse dans le contexte bâti ;
  - concernant le voisin de gauche (n°591), un dépassement de 1,25 m de la façade arrière est prévu au droit de la limite mitoyenne ;

- afin de réduire les ombres portées sur le bâtiment voisin, il y a lieu de supprimer le retournement de toiture du côté du bâtiment mitoyen de gauche (n°591), sur une largeur de 1,04 m par rapport à la limite mitoyenne ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
- que concernant l'extension arrière au rez-de-chaussée, une fenêtre est prévue sur la façade latérale, donnant sur la parcelle voisine de gauche ;
- qu'en séance, l'architecte et le demandeur nous ont informé que cette ouverture a été ajoutée à la demande des voisins de gauche (n°591), afin de permettre le passage de la lumière vers leur propriété ;
- que s'agissant d'une problématique d'ordre civil, il appartient aux demandeurs de trouver un accord et d'obtenir une convention relative à la servitude de vues ;
- que les demandeurs doivent également trouver un accord avec les deux voisins mitoyens en ce qui concerne l'isolation au-delà des limites mitoyennes ;
- que l'extension en façade arrière comporte des toitures plates ;
- qu'afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales et réduire les effets d'îlots de chaleur, il y a lieu de végétaliser ces toitures ;
- que la demande porte également sur la pose d'un enduit de teinte gris clair sur isolant en façade arrière ;
- que ce matériau et cette teinte s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- que la régularisation porte sur les modifications apportées en façade avant ;
- que les baies du deuxième étage ont été modifiées ;
- que ces modifications ne portent pas atteinte à l'éclairement naturel des pièces du deuxième étage ;
- que le bureau initialement prévu en façade avant, au deuxième étage a été déplacé en façade arrière et que la salle de bain a été réduite afin d'agrandir la chambre ;
- que la chambre bénéficie de bonnes conditions d'éclairement grâce à des fenêtres réparties sur deux orientations ;
- que la division des châssis de la baie de gauche au premier étage a été modifiée pour adopter une division verticale, similaire aux baies existantes ;
- que ces travaux ne dénaturent pas l'esthétique de la façade ;
- que le matériau et la teinte du parement du deuxième étage ont également été modifiés, passant d'un enduit de teinte gris clair à un bardage en bois de teinte gris anthracite ;
- que cela permet de distinguer le volume du deuxième étage de la façade d'origine ;
- que les menuiseries sont également de teinte gris anthracite ;
- que ces matériaux et ces teintes s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- que ces travaux permettent d'améliorer le confort et les performances énergétiques de l'habitation ;
- qu'afin d'améliorer le fonctionnement des pièces de vie, les espaces intérieurs seront réaménagés en déplaçant la cuisine et la salle à manger côté rue, et le séjour côté jardin ;
- qu'il est prévu l'aménagement d'une terrasse en façade arrière, dans le prolongement du séjour ;
- qu'il est prévu l'ajout d'une citerne d'eaux pluviales de 5000 L en sous-sol ;
- que le trop-plein de la citerne devra être déconnecté du réseau d'égouttage et infiltré sur la parcelle ;
- qu'un tel dispositif doit être mentionné sur plan ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que ces travaux ne sont pas de nature à porter atteinte au site Natura 2000 précité ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/11/2025 au 08/12/2025 ;

Vu la seule réclamation introduite hors-délais portant sur :

- l'impact de l'extension arrière au rez-de-chaussée sur l'ensoleillement du bâtiment voisin de gauche ;

Considérant :

- que le retournement du débord de toiture du côté du mitoyen gauche (n°591) sera supprimé, ce qui limite le dépassement de la profondeur par rapport au bâtiment voisin à 0,85 m ;
- qu'un retrait de 1,44 m est prévu de la limite mitoyenne, ce qui limite l'impact volumétrique de l'extension sur la parcelle voisine ;
- que l'extension est orientée à l'Ouest par rapport aux voisins de gauche et que l'impact sur l'ensoleillement sera limité ;

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

- supprimer le retournement du débord de toiture du côté du mitoyen gauche n°591 (sur les 1,04 m de largeur);
- prévoir la végétalisation des toitures plates de l'extension ;
- déconnecter le trop-plein de la citerne du réseau d'égouttage et l'infiltrer sur la parcelle ;
- détailler le dispositif de valorisation et d'infiltration des eaux pluviales sur les plans ;

La dérogation à l'article 4, du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la profondeur de construction est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 6, du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le profil de construction est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

