

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 16 octobre 2025 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 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 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 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 Redouane LASSRI
- sur la propriété sise : Corniche verte 2
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire une maison 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 qu'aucune réclamation ni 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 Olivier DE MEULEMEESTER, architecte
- nombre de réclamant présent : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à construire 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 ;
- que le bien se situe dans le périmètre du certificat d'urbanisme 19/CPFD/1744193 portant sur la construction de deux habitations unifamiliales sur deux lots (B et C), résultant de la division d'une propriété en 3 lots et accordé le 22/04/2021 ;
- que le lot B (avenue des Dames Blanches n°142) a fait l'objet du permis 19/AFD/1834247 accordé par la Commune de Woluwe-Saint-Pierre le 30/06/2022 ;
- que la présente demande s'installe sur le lot C, accessible depuis la Corniche Verte ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
 - la construction d'une habitation unifamiliale 4 façades à toiture plate ;
 - la construction d'une cour anglaise et d'une piscine dans la zone de cours et jardins ;
 - l'abattage de 4 arbres ;

Considérant :

- qu'il s'agit d'une habitation unifamiliale 4 façades, avec un gabarit en R+1 et une toiture plate ;
- que la nouvelle construction est implantée à environ 4,95 m de l'alignement avec la voirie ;
- que le bâtiment s'inscrit dans un rectangle de 20 m x 13,25 m, conformément à l'implantation définie par le certificat d'urbanisme accordé le 22/04/2021 ;
- que l'emprise au sol de la construction principale est de 263,6 m², inférieure aux 265 m² autorisés par le certificat d'urbanisme ;
- qu'une partie de la cour anglaise ainsi que la piscine sont implantées en dehors de cette zone de construction ;
- que l'emprise au sol totale, cour anglaise comprise, s'élève à 330 m² ;
- qu'il s'agit d'aménagements extérieurs secondaires à la construction principale, sans incidence sur la volumétrie du bâtiment ;
- que ces aménagements, situés à un niveau inférieur du terrain naturel, n'altèrent pas la perception du volume bâti depuis l'espace public ;
- que la cour anglaise assure l'éclairage naturel et la ventilation des espaces aménagés en sous-sol et permet l'accès à la terrasse du rez-de-chaussée via un escalier extérieur ;
- que la piscine est implantée à minimum 7,94 m des limites mitoyennes ;
- que la hauteur de façade varie de 7,78 m à 8,13 m selon la déclivité du terrain, conformément au certificat d'urbanisme ;
- qu'une toiture plate est proposée pour la nouvelle construction ;
- que la plupart des habitations du quartier possèdent une toiture à versants ;
- que la toiture plate s'harmonise avec l'architecture contemporaine du bâtiment, caractérisée par de larges baies vitrées et une casquette débordante faisant office de pare-soleil ;
- que les toitures plates seront végétalisées de manière intensive, avec un substrat d'au moins 0,30 m, favorisant la rétention et la gestion des eaux pluviales ;
- que la construction du lot B (avenue des Dames Blanches n°142) présente également une toiture plate, assurant une cohérence architecturale entre les deux bâtiments ;
- que ce choix contribue à une intégration contemporaine et cohérente du projet dans le tissu bâti existant ;

- que les façades seront réalisées en briques de teinte blanc cassé, associées à des éléments en aluminium de teinte gris anthracite ;
- que les menuiseries seront en aluminium de teinte gris anthracite ;
- que le choix des matériaux et leurs teintes assure une homogénéité visuelle entre le projet, le bâtiment existant sur le lot A et la future construction sur le lot B ;
- que ces matériaux et ces teintes s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- que l'habitabilité des espaces est conforme au Titre II du R.R.U. ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que le projet s'intègre aux caractéristiques du cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- que la parcelle est fortement imperméabilisée ;
- que l'accès au garage est prévu en façade latérale gauche ;
- qu'une bande minérale longe la façade avant et continue sur une partie de la façade latérale droite, au-delà de la porte d'entrée ;
- que l'accès carrossable se situe à 3,94 m de la limite mitoyenne gauche ;
- que cela implique l'abattage de l'érable n° 168, qui est parfaitement sain ;
- que vu le tracé des conduites menant à la zone d'infiltration, les travaux impliqueraient nécessairement la destruction des arbres 163, 164, 165, 166 ;
- que ces arbres sont des épicéas de petit diamètre, de grande hauteur, et d'état sanitaire peu favorable, qui n'ont pas d'intérêt esthétique ;
- qu'il y a lieu de déplacer la porte de garage en façade avant et de limiter la zone imperméable en zone de recul aux accès de la porte d'entrée et du garage ;
- que cela permettrait de conserver l'érable n° 168, de diminuer la surface imperméable, et de garantir un accès plus facile au garage ;
- que plusieurs arbres sont abattus et qu'aucun projet de replantation n'est proposé ;
- qu'il convient de fournir un plan de replantation qualitatif contenant plusieurs arbres et arbustes ;
- que la superficie des terrasses imperméables en façade arrière est importante ;
- qu'il convient de réduire l'emprise des terrasses et de les rendre perméables ;
- qu'il est prévu l'installation d'une citerne d'une capacité de 3 m³ en zone de recul ;
- que le trop-plein de la citerne sera infiltré dans un bassin d'orage d'une capacité de 15 m³ ;
- que la capacité de la citerne doit être déterminée par le « Calculateur Réutilisation » ;
- que ce « Calculateur » calcule le volume de la citerne destiné à la réutilisation des eaux de pluie ainsi que le nombre optimal de WC à y accorder ;
- qu'une ou plusieurs citernes de récupération des eaux de pluie capables de récupérer au minimum un volume de 33 l par m² de surface de toitures en projection horizontale doivent être installées ;
- qu'il y a lieu de fournir le calculateur réutilisation ainsi qu'une proposition de citerne d'un volume adapté ;
- qu'il y a lieu de préciser la réutilisation des eaux pluviales ;
- qu'un numéro de police doit être attribué à cette nouvelle construction ;
- que le numéro 2 n'est pas encore attribué au sein de la Corniche Verte et n'engendre dès lors pas de problème au niveau des numéros de police des biens environnants ;
- que l'attribution de ce numéro de police permet d'assurer la continuité des numéros de police de cette voirie ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- **déplacer la porte du garage en façade avant et limiter la zone imperméable en zone de recul aux accès de la porte d'entrée et du garage, en prévoyant le maintien de l'arbre n°168 et l'abattage des arbres n°163,164,165, 166 ;**
- **fournir le formulaire pour le calcul de la citerne d'eau de pluie ;**
- **préciser la réutilisation des eaux pluviales ;**
- **réduire l'emprise des terrasses et les rendre perméables ;**
- **fournir un plan de replantation qualitatif contenant plusieurs arbres et arbustes .**

La Commission,

Les membres,

Le Président,

