

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 24 septembre 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 Jacques D'OULTREMONT
- sur la propriété sise : Coteau d'Anjou 7
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et régulariser une habitation unifamiliale 3 façades

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 : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- nombre de réclamants présents : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à étendre et régulariser une habitation unifamiliale 3 façades ;
- 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 est inscrit dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° IX approuvé par Arrêté Royal du 12/06/1974 ;

Vu le permis d'urbanisme n° 487 (DB487/1956) approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 27/10/1956, pour la construction du bâtiment ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'extension en façade arrière au niveau du sous-sol, sur toute la largeur de la façade ;
 - la modification du relief du sol et la création d'un patio dans le prolongement de l'extension projetée ;
 - le changement de l'utilisation de la cave située au sous-sol en salle de jeux ;
- que la régularisation concerne :
 - la modification des ouvertures en façades avant et latérale ;
 - le remplacement des châssis et de la porte d'entrée d'origine par des menuiseries en PVC de teinte blanche ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : la toiture (hauteur extension) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le profil de construction du bâtiment mitoyen (n° 5) est dépassé de 0,70 m en raison de l'extension projetée au sous-sol et du prolongement de la terrasse aménagée au bel-étage ;
 - en situation existante de fait, les extensions et les terrasses du groupe des trois habitations mitoyennes sont alignées en profondeur au droit de la limite mitoyenne ;
 - le projet rompt cet alignement, altère la cohérence des aménagements en intérieur d'îlot et compromet l'harmonie de l'ensemble formé par ces trois habitations ;
 - le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
 - la terrasse projetée ne respecte pas les prescriptions du Code Civil en termes de vues droites sur la partie projetée de 0,70 m ;
 - en situation de droit, la terrasse a été autorisée en retrait de 3,99 m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
 - il convient dès lors de réduire la profondeur de l'extension et la terrasse arrière de 0,70 m afin de les aligner sur le mur mitoyen de droite, et ce sur une largeur de 3,99 m de la limite mitoyenne ;
 - cette modification permettra de respecter le Code Civil Code et d'assurer une meilleure intégration du projet dans le groupe formé par les trois habitations ;
 - la réduction de l'extension ne portera pas atteinte à l'aménagement intérieur de l'espace aménagé au sous-sol (salle de jeux) ;
- que la demande vise également la régularisation des modifications des ouvertures en façades avant et latérale ;
- que certaines baies en façades avant et latérale ont été construites différemment par rapport aux plans de la situation de droit ;
- que cette modification ne porte pas atteinte à la cohérence générale de la composition de la façade ;
- que les châssis d'origine ont été remplacés en 2010 par des châssis en PVC structuré de teinte blanche, avec suppression des volets en façade avant ;

- qu'il s'agit des façades visibles depuis l'espace public ;
- que des photos complémentaires des châssis en PVC ont été transmises ;
- qu'il s'agit de châssis en PVC de teinte blanche de la marque Belisol ;
- que les châssis des fenêtres en PVC présentent un niveau de qualité satisfaisant et des sections aux dimensions raisonnables ;
- que les façades du bâtiment ne présentent pas de caractéristiques architecturales particulières ;
- que les divisions des châssis d'origine ont été maintenues en façade avant ;
- que le remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la façade et de son environnement bâti ;
- que les performances énergétiques du logement ont été améliorées ;
- que la porte d'entrée, située en façade latérale, a également été remplacée par une porte en PVC de teinte blanche ;
- que la porte d'entrée en PVC ne s'accorde pas avec le caractère architectural de la façade et nuit à son esthétique ;
- que la porte d'entrée constitue un élément important de la composition de la façade et contribue à sa lecture architecturale ;
- que la régularisation de la porte d'entrée en PVC n'est pas envisageable ;
- qu'il y a lieu de supprimer l'annotation « PVC » pour la porte d'entrée figurant sur les plans ;
- que le relief du terrain en zone de cours et jardins sera modifié afin d'aménager un patio sur toute la largeur de la façade arrière ;
- que le terrain présente actuellement une topographie irrégulière, caractérisée par un niveau plus bas du côté de la limite mitoyenne avec la propriété sise au n° 5 et un niveau plus élevé à l'extrémité droite de la façade arrière ;
- qu'au droit de la limite mitoyenne (n° 5) le patio sera situé environ 0,50 m plus bas que le niveau actuel du jardin à cet endroit ;
- que la clôture existante implantée en limite mitoyenne sera maintenue ;
- que la modification du relief n'est pas de nature à porter atteinte à la propriété voisine ;
- que le patio permettra d'améliorer l'éclairage naturel de la salle de jeux, aménagée au sous-sol ;
- que la citerne existante, d'une capacité de 2000 L, située en zone de cours et jardins sera rétablie ;
- que les prescriptions du P.P.A.S. n° IX sont respectées ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 3 chambres ;
- que le projet n'est pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
- que la demande n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/08/2026 au 31/08/2026 ;

Vu la réclamation portant sur :

- l'agrandissement de la terrasse arrière, déjà deux fois plus grande que celle autorisée par le permis de 1956, ainsi que l'absence de végétalisation continue le long des limites mitoyennes, engendrerait des vues plongeantes vers les propriétés voisines ;
- des interrogations relatives à la destination réelle des aménagements prévus au sous-sol, les travaux projetés (excavation, création de portes-fenêtres coulissantes, etc.) étant jugés disproportionnés pour l'aménagement indiqué d'une simple salle de jeux ;
- la crainte que les aménagements projetés au sous-sol puissent favoriser, à terme, la création d'un studio locatif, similaire au logement aménagé au n° 5A appartenant au même propriétaire, avec pour conséquence une intensification de l'occupation du bien et des nuisances sonores associées ;
- les doutes quant à la conformité urbanistique du logement aménagé au n° 5A ;

Considérant :

- que la profondeur de l'extension arrière au sous-sol de l'extension projetée sera réduite de 0,70 m afin de s'aligner sur la profondeur du mur mitoyen de droite ;
- que la profondeur de la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'extension sera également réduite au droit du mur mitoyen afin de se conformer aux prescriptions du Code Civil en matière des vues droites ;

- que les aménagements projetés au sous-sol sont destinés à l'aménagement d'une salle de jeux et qu'aucune demande ne porte sur la création d'un logement supplémentaire ;
- qu'aucune division du bien n'est sollicitée dans le cadre de la présente demande ;
- que les travaux doivent être exécutés en stricte conformité avec le permis d'urbanisme délivré ;
- que l'architecte en charge du dossier est également responsable du suivi du chantier ;
- que toute intervention réalisée en contradiction avec le permis d'urbanisme est susceptible de constituer une infraction urbanistique ;
- que le bâtiment voisin situé au n° 5 est, en situation de droit, une habitation unifamiliale et qu'aucun permis d'urbanisme visant la création de logements supplémentaires n'y a été autorisé ;

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

- réduire l'extension arrière de 0,70 m afin de l'aligner au mur mitoyen de droite ;
- prévoir un aménagement de la terrasse arrière conforme au Code Civil en matière de vues droites ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la toiture est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

