

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 25 juin 2026 sous la présidence de Monsieur Philippe van CRANEM, Echevin.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins : /
 - 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 : Madame Lucie THIEULE
- sur la propriété sise : Rue René Declercq 78
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser et transformer la véranda située en façade arrière d'une habitation unifamiliale mitoyenne

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 :
 - Madame Lucie THIEULE
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Aurore COLLART, architecte
- nombre de réclamants présents : 3

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à régulariser et à transformer la véranda située en façade arrière du bâtiment de commerce mitoyen ;
- que le bien se situe en Zone Mixte et Zone d'intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (Z.I.C.H.E.E.) 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 P.R.A.S. :
 - H.21 : modification visible depuis les espaces publics en Z.I.C.H.E.E. ;

Vu les permis d'urbanisme n°324, n°19, n°70 et n°149 (DB324/1922, DB19/1926, DB70/1953 et DB149/1976) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 14/10/1922, 13/02/1926, 03/03/1953 et du 28/10/1976, pour l'extension (réserve) en façade arrière et la transformation des façades de l'habitation ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la démolition de la véranda existante en façade arrière (non licite) ;
 - la création d'une extension en façade arrière, dans le prolongement de l'extension existante ;
 - l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement de l'extension projetée ;
- que la régularisation concerne :
 - la suppression du commerce au rez-de-chaussée et la transformation du bâtiment en habitation unifamiliale ;
 - le remplacement des menuiseries (châssis, porte d'entrée et porte de garage) en façade avant, avec modification de la division des châssis ;
 - l'ajout d'une descente d'eau pluviale en façade avant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur (extension) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - l'extension projetée en façade arrière dépasse à la fois la profondeur de construction du bâtiment le plus profond (n° 80B) de 4,49 m, et celle du bâtiment mitoyen le moins profond (n° 76), de 11,17 m ;
 - cette profondeur a été accentuée par la construction d'une véranda dans le prolongement des extensions licites en façade arrière ;
 - la véranda, d'une profondeur de 2,68 m a été réalisée sans permis d'urbanisme préalable ;
 - elle ne respecte pas les prescriptions du Code Civil en termes des vues droites ;
 - le projet maintient la même profondeur que celle de la véranda existante ;
 - la profondeur totale de construction atteint 25,47 m, ce qui génère une emprise bâtie excessive sur la parcelle ;
 - en situation existante de droit, la parcelle est déjà fortement bâtie ;
 - le projet accentue la densification de la parcelle, en réduisant les espaces perméables et la superficie non bâtie ;
 - la profondeur de construction du bâtiment est excessive par rapport aux constructions présentes dans l'îlot ;
 - le projet ne s'intègre pas harmonieusement dans son contexte bâti et porte atteinte à la qualité résidentielle du voisinage ;
 - il convient dès lors de supprimer l'extension projetée en façade arrière ainsi que la véranda existante ;
- 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 :

- la hauteur de l'extension dépasse les deux profils de construction mitoyens, les voisins ne disposant pas d'extensions aussi profondes ;
- la hauteur de l'extension présente 3,59 m par rapport au niveau du sol ;
- cette hauteur rompt le profil de gabarit acceptable par rapport à l'environnement immédiat du projet ;
- cette dérogation, cumulée à la dérogation à la profondeur, accentue l'impact volumétrique de l'extension et renforce son caractère disproportionné par rapport aux constructions environnantes ;
- il convient dès lors de supprimer l'extension projetée en façade arrière ainsi que la véranda existante ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 3, article 10 : éléments en saillie sur la façade à rue :
- que la dérogation est acceptable :
 - une descente d'eau pluviale en zinc de teinte grise a été installée en façade avant ;
 - le tuyau est apparent et il n'est pas muni d'une souche pluviale de minimum 1 m de hauteur ;
 - cet aménagement est antérieur à l'année 2000 ;
 - plusieurs bâtiments du tronçon de la rue disposent d'une descente d'eau pluviale en façade avant ;
 - le projet ne vise pas la modification de la façade avant ;
 - ces travaux ne portent pas atteinte à l'esthétique de la façade ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 13 : maintien d'une superficie perméable ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins égale à 50 % de sa surface ;
 - la construction de la véranda (non licite), ainsi que l'aménagement d'une terrasse imperméable dans le prolongement de celle-ci, ont entraîné l'augmentation de la surface imperméable de 19,6 m², la surface d'imperméabilité actuelle étant de 59 % pour la parcelle ;
 - la zone de cours et jardins présente déjà, en situation de droit, un taux d'imperméabilisation important ;
 - l'ajout d'une véranda et d'une terrasse a accentué cette minéralisation et réduit la surface de la zone de cours et jardins ;
 - cet aménagement porte atteinte aux qualités paysagères de la parcelle ;
 - il y a lieu dès lors de revenir à la situation de droit en supprimant la véranda et l'extension projetée en façade arrière ;
 - cela permettra de limiter la perte de zone perméable de la parcelle ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la hauteur sous plafond de la chambre 1, aménagée au rez-de-chaussée en façade arrière, à la place de l'ancienne laverie est de 2,47 m ;
 - la hauteur sous plafond minimale requise par le R.R.U. est de 2,50 m pour les espaces habitables ;
 - cette chambre est enterrée et elle s'ouvre exclusivement sur une cour d'une largeur de 0,98 m ;
 - les vues depuis cette chambre sont limitées au mur mitoyen avec les propriétés voisines de droite (n° 80A et n° 80B), d'une hauteur de 6,55 m, ce qui réduit considérablement l'apport en lumière naturelle ainsi que les perspectives visuelles depuis la chambre ;
 - la transformation de l'ancienne laverie en local habitable ne permet pas d'offrir des conditions d'habitabilité satisfaisantes ;
 - il convient, dès lors, de requalifier cette chambre en un local non habitable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le bureau, situé au premier étage, présente une superficie totale de 12 m² et une surface nette éclairante de 1,1 m², ce qui n'atteint pas 1/5 de la superficie de plancher requise par le R.R.U., soit un déficit de 1,3 m² ;

- le bureau dispose également de lumière indirecte via la fenêtre du couloir ;
- le projet ne prévoit pas la modification des baies existantes ;
- la dérogation ne porte pas atteinte de manière significative à l'habitabilité des pièces ;
- que la demande vise également la régularisation de la suppression du commerce au rez-de-chaussée et la transformation du bâtiment en habitation unifamiliale ;
- que le permis d'urbanisme délivré en 1976 (DB149/1976) concerne uniquement la transformation de la vitrine du commerce en une porte d'entrée et une porte de garage ;
- que les plans relatifs aux aménagements intérieurs ne figurent pas au dossier ;
- que les travaux réalisés en façade laissent supposer que la transformation du bâtiment en habitation unifamiliale a été réalisée à cette époque ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
- que la présente demande permet de mettre en concordance la situation de droit avec la situation de fait existante depuis nombreuses années ;
- qu'en façade avant, les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en bois de teinte blanche, avec modification de leurs divisions ;
- que cette modification ne porte pas atteinte à la composition de la façade ;
- que la porte d'entrée et la porte de garage ont également été remplacées par de nouvelles portes en bois de teinte gris-bleu ;
- que ces matériaux et ces teintes s'inscrivent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que le projet est de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
- que la demande est contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2026 au 15/06/2026 ;

Vu la seule réclamation portant sur :

- l'impact de la véranda existante, réalisée sans autorisation préalable, ainsi que de l'extension projetée, qui renforce le caractère dérogatoire de la situation existante en termes de profondeur et de hauteur, et porte atteinte à la qualité de l'intérieur d'îlot ;
- la véranda existante ne respecte pas le Code Civil et engendre des vues vers les propriétés voisines et porte atteinte à l'intimité des leurs occupants ;
- l'absence de dérogations supplémentaires dans la demande ;
- la présence de nombreuses incohérences dans la demande de permis d'urbanisme (absence des plans de la situation de droit, une représentation insuffisante de l'environnement proche, des erreurs dans la représentation des limites mitoyennes, des divergences concernant la superficie du terrain selon les documents, ainsi que des imprécisions relatives aux usages du bâtiment, aux profils, aux niveaux, aux hauteurs et aux surfaces éclairantes ;

Considérant :

- que la véranda existante et l'extension projetée en façade arrière seront supprimées ;
- que l'analyse et la rédaction de l'avis de la Commission de Concertation ont été analysés en se basant sur les plans d'archives et les photos aériennes d'après Brugis ;
- que les plans de la situation de droit seront joints au dossier ;
- que l'ensemble des dérogations applicables à la demande sont motivées dans le présent avis ;

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

- supprimer la véranda et l'extension projetée en façade arrière ;
- prévoir un local non habitable à la place de la chambre 1 au rez-de-chaussée ;
- fournir les plans de la situation de droit (DB324/1922, DB70/1953 et DB149/1976) ;
- dessiner sur le plan de l'étage sous toiture (R+2), en traits tirés, les hauteurs de 1,50 m et de 2,30 m et calculer la superficie des chambres 3 et 4 à partir de ces hauteurs et, le cas échéant, solliciter et motiver la dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre II du R.R.U. ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la profondeur est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant les éléments en saillie sur la façade à rue est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

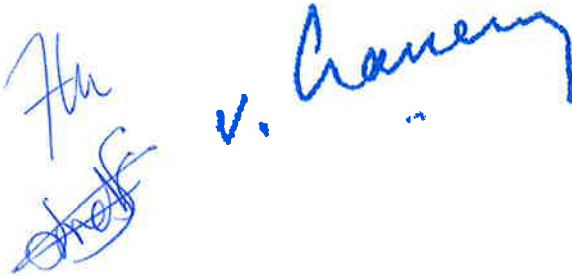
La dérogation à l'article 13, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant le maintien d'une surface perméable est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la hauteur sous plafond est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant l'éclairage naturel est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

