

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 12 février 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 Florence VANDERBECQ, 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 Jūratė ŠVARCAITE
- sur la propriété sise : Rue Jean Gérard Eggericx 31
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer et étendre la maison 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 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 :
 - Madame Jūratė ŠVARCAITE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Gaël DE SAUVAGE
- nombre de réclamant présent : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à étendre et transformer la maison unifamiliale 2 façades ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 à l'Inventaire légal des monuments ;
- que le projet porte sur :
 - la création d'une véranda au rez-de-chaussée arrière ;
 - la rehausse de la façade arrière ainsi que du pan de toiture arrière ;
 - la régularisation de la mansarde et de la petite lucarne en façade avant ;
 - la rénovation de la façade avant ;
 - l'isolation de la façade arrière ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur de construction ;
 - la profondeur de la véranda dépasse de 60 cm la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la dérogation résulte de la présence, chez le voisin de droite, d'annexes au rez-de-chaussée présentant des profondeurs variables, l'annexe la moins profonde étant située du côté du bien concerné ;
 - le voisin de droite sis au n°29 comporte donc une annexe plus profonde que celle projetée dans la demande, celle-ci étant située du côté du n°27 de la rue Eggericx ;
 - la dérogation est minime et ne concerne que 60 cm ;
 - les maisons de la rue Eggericx comportent pour majorité des annexes avec des profondeurs semblables à celle projetée ou plus importantes ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 §1 : profil de construction ;
 - la hauteur de l'annexe projetée au rez-de-chaussée dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la véranda a été réduite à 2,55 m à son point le plus bas ;
 - le voisin de droite sis au n°29 comporte une annexe ayant une triple hauteur, cette annexe étant juste décalée d'environ 2,40 m par rapport à la mitoyenneté avec le bien concerné ;
 - la rehausse par rapport au profil mitoyen de gauche est limitée et n'est pas de nature à mettre en péril l'habitabilité de l'habitation voisine ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 §1 : profil de construction ;
 - la toiture mansarde en façade avant dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la dérogation est minime et ne concerne qu'environ 40 cm ;
 - le profil s'intègre à la typologie de la rue ;
 - on retrouve d'autres bâtiments comportant une toiture mansarde dans la rue, notamment le voisin de droite ;

Vu l'accord des voisins sis aux n°29 et 31 pour les travaux projetés et les rehausses des murs mitoyens :

- que la construction de la véranda permet l'ajout d'une pièce de vie confortable en relation avec le jardin ;
- que la rehausse de la façade arrière permet de créer un espace plus généreux pour la chambre située sous combles ;
- que cette rehausse reste conforme au volume autorisé par le Règlement Régional d'Urbanisme ;

- que la toiture mansarde n'apparaît pas sur les plans d'archive datant de 1914 ;
- que cette toiture mansarde est visible sur les photographies aériennes (Bruciel) datant des années 1930-1935 ;
- que la forme de la toiture s'intègre à la typologie de la façade existante et les caractéristiques urbanistiques de la rue ;
- que la demande vise également à remplacer les châssis en PVC non autorisés en bois peints en noir comme la porte d'entrée ;
- qu'afin de conserver la typologie de la façade, il y aurait lieu de prévoir des châssis de ton clair afin que les divisions de ceux-ci participent pleinement à la composition de la façade ;
- que la corniche existante sera restaurée, dans la mesure du possible, afin de retrouver le bois d'origine et peinte en noire ;
- que la teinte de la corniche devra s'accorder à celle des châssis ;
- qu'il est prévu d'isoler la façade arrière ainsi que le mur pignon du côté gauche ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/01/2026 au 02/02/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir un ton clair pour les châssis et la corniche ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 (profondeur de construction) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les dérogations à l'article 6 §1, chapitre 2 (profil de construction) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

