

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 02 octobre 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 : /
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- 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 Emilie MOENS de HASE et Monsieur Olivier DU BUS de WARNAFFE
- sur la propriété sise : Avenue Eléonore 54
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer une 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 :
 - Monsieur Olivier DU BUS de WARNAFFE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Raphaël ORTS, architecte
 - Madame Marie LEJETTE
 - Madame Gaëlle PEREN
- 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 à transformer une maison unifamiliale ;
- 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 l'avenue Eléonore est pourvue d'un alignement de 4 m ;

Vu le permis d'urbanisme DB148/1956 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 14/04/1956 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'extension en façade arrière ;
 - l'aménagement d'un cabinet de kinésithérapie au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - le remplacement des menuiseries en bois de teinte naturelle par des menuiseries en aluminium de teinte gris nuancé ;
 - la modification de la division des châssis et des croisillons en façade avant ;
 - la pose d'un crépi de teinte claire sur isolant sur la façade arrière, au rez-de-chaussée et au premier étage ;
 - la modification des ouvertures en façade arrière ;
 - le réaménagement intérieur des espaces ;
 - la modification de la zone de recul ;
 - l'agrandissement de la terrasse située en façade arrière au premier étage ;
- 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 ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'extension arrière au rez-de-chaussée dépasse de 1m la profondeur du bâtiment mitoyen le plus profond (n°52) et de 3,57 m celle du voisin mitoyen le moins profond (n°56) en raison de l'escalier extérieur, situé à 1,94 m de la limite mitoyenne ;
 - la profondeur de construction ne dépasse pas les 2/3 de la profondeur totale de la parcelle (hors zone de recul), conformément au Titre I du R.R.U. ;
 - l'extension est implantée en contrebas du niveau du jardin, partiellement enterrée, avec une hauteur de 1,90 m par rapport au niveau du jardin, limitant l'impact visuel du volume projeté ;
 - l'extension est orientée Nord-Ouest et n'est pas susceptible de porter nuisance à l'ensoleillement des propriétés mitoyennes ;
 - l'escalier assure un accès direct entre les espaces de vie et le jardin et facilite la circulation ;
 - l'extension s'intègre harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
 - cela permettra d'aménager un espace confortable et qualitatif pour le cabinet de kinésithérapie ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairement naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne les chambres situées en façade arrière, au deuxième et au troisième étage ;
 - l'éclairement naturel de la chambre parentale située au deuxième étage est de 2,64 m² pour une superficie de 15,98 m², non conforme au Titre II du R.R.U. ; que l'éclairement naturel requis est de 3,19 m² ;
 - l'éclairement naturel de la chambre enfant 1 située au troisième étage est de 2,64 m² pour une superficie de 14,74 m², non conforme au Titre II du R.R.U. ; que l'éclairement naturel requis est de 2,94 m² ;

- le projet ne modifie pas les ouvertures existantes afin de préserver la composition architecturale d'origine ;
- les chambres sont qualitatives de par leur surface et leur hauteur sous plafond ;
- le déficit en éclairement naturel est minime et ne porte pas atteinte à l'habitabilité des chambres ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
- que le projet vise l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif (cabinet de kinésithérapie) en façade arrière au rez-de-chaussée ;
- que cet équipement est accessoire au logement et présente une superficie de 49,4 m² ;
- que le projet prévoit également le remplacement des menuiseries extérieures en bois de teinte naturelle par des menuiseries en aluminium de teinte gris nuancé ;
- que ce matériau et cette teinte s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- que plusieurs bâtiments du tronçon de la rue possèdent des châssis de teinte foncée ;
- que la division des châssis du premier étage sera modifiée et les croisillons existants seront supprimés ;
- que les croisillons existants ne sont pas d'origine et altèrent l'esthétique et le style de la façade ;
- qu'il est prévu un imposte fixe et des croisillons appliqués en partie supérieure des fenêtres du deuxième et du troisième étage ;
- que ces modifications améliorent la cohérence esthétique de la façade et s'intègrent harmonieusement dans l'environnement ;
- que l'apport en lumière naturelle sera amélioré par rapport à la situation existante ;
- que le projet vise également l'isolation de la façade arrière et la pose d'un crépi de teinte claire ;
- qu'en situation existante de fait, les façades sont en briques de teinte rouge ;
- qu'il s'agit d'une façade non visible depuis l'espace public ;
- que les baies du premier étage seront modifiées afin d'améliorer la relation entre la terrasse et le jardin ;
- que la toiture sera isolée par l'intérieur ;
- que ces travaux permettent d'améliorer les performances énergétiques du bien ;
- que la terrasse du premier étage en façade arrière sera agrandie sur la nouvelle extension ;
- qu'il est prévu un retrait de 1,90 m des limites mitoyennes, conformément aux prescriptions du Code Civil en matière de vues droites pour la terrasse et l'escalier extérieur ;
- que la terrasse du deuxième étage sera supprimée ;
- que la profondeur du garage sera réduite à 4,30 m afin d'aménager un cellier et une cave à vin ;
- qu'une profondeur de minimum 5,30 m est nécessaire pour permettre le stationnement aisément d'une voiture ;
- qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée afin de rendre praticable le garage ;
- que la zone de recul sera modifiée ;
- que ces modifications respectent les prescriptions du Titre I du R.R.U. ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- 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 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

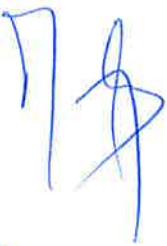
- prévoir une profondeur minimale de 5,30 m pour le garage ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 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 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne l'éclairage naturel est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,






v. Gauvin

Le Président,

