

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 23 avril 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
 - 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, 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 Amaury de BARSY et Madame Graziella de BROQUEVILLE
- sur la propriété sise : Avenue Général Baron Empain 29
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser, étendre et transformer une maison unifamiliale isolée avec construction d'une piscine et abattage de 5 arbres

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 :
 - Monsieur Amaury de BARSY
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Anouchka d'ANSEMBOURG, architecte
- nombre de réclamant présent : 2

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à régulariser, étendre et transformer une maison unifamiliale isolée avec construction d'une piscine et abattage de 5 arbres ;
- 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 Permis de Lotir (P.L.) n° 07.16 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 31/08/1984 ;

Vu le permis d'urbanisme DB147/1986 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 14/07/1986, pour la construction de l'immeuble ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la création d'un bow-window en façade arrière ;
 - la modification de deux fenêtres en façade arrière ;
 - la construction d'une piscine en zone de cours et jardins ;
 - l'agrandissement de la terrasse arrière ;
 - l'abattage de 5 arbres ;
 - le remplacement du portail d'entrée à front de rue ;
 - le réaménagement intérieur des espaces ;
 - l'installation d'une pompe à chaleur en façade latérale gauche ;
- que la régularisation concerne :
 - l'extension du bâtiment en sous-sol ;
 - la suppression des volets ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) et du Permis de Lotir (P.L.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
 - P.L n°07.16, article B.1 : zone de recul – destination ;
- que les dérogations sont acceptables :
 - la dérogation concerne l'extension au sous-sol ainsi que l'aménagement d'une terrasse en zone de recul ;
 - le volume de caves existant a été réalisé lors de la construction du bâtiment afin d'assurer la stabilité du sol, dans un contexte de terrain fortement en pente ;
 - cet aménagement augmente l'imperméabilité du sol et crée une emprise en zone de recul ;
 - cette zone est réservée aux jardinets et plantée en pleine terre ainsi qu'aux accès de la propriété, et ne comportant pas de constructions autres que des éléments accessoires ;
 - le volume est enterré et non visible depuis l'espace public ;
 - cet aménagement permet de justifier la reprise des terres en façade avant ;
 - la terrasse aménagée au-dessus de ce volume ne constitue pas un espace de détente, mais un accès à la porte d'entrée ;
 - plus de 1/3 de la surface de la zone de recul est maintenue en pleine terre et plantée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - P.L n°07.16, article B.5 : clôtures ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne la hauteur des clôtures en zone de recul ;
 - les modes de clôture admises par le Permis de Lotir sont, entre autres, la haie-vive de 0,80 m de hauteur maximum ;

- la clôture existante est constituée d'une haie vive et présente une hauteur d'environ 1,80 m ;
- le portail d'entrée existant sera remplacé par un nouveau portail en bois constitué de deux battants motorisés d'une hauteur de 1,80 m ;
- celui-ci doit être ajouré afin d'améliorer le rapport entre l'espace public et la parcelle ;
- plusieurs bâtiments situés dans le tronçon de la rue, sont pourvus d'une haie vive et des portails de grande hauteur ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - P.L. n°07.16, article C.2c : murets de soutènement ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la dérogation porte sur la hauteur du muret de soutènement de la terrasse de la piscine ;
 - le muret atteint une hauteur maximale de 2,59 m (garde-corps inclus), en fonction du relief du terrain ;
 - le Permis de Lotir impose une hauteur maximale de 0,50 m pour les murets de soutènement ;
 - le muret de soutènement est situé à 4,04 m de la limite mitoyenne de gauche (n°31) et à 13 m de la façade arrière du bâtiment concerné ;
 - le terrain du bâtiment voisin de gauche (n°31) se trouve en contrebas d'environ 2,70 m par rapport au terrain concerné ;
 - la hauteur importante du muret de soutènement, combinée à la suppression de la végétalisation existante (abattage de 3 arbres), réduit l'effet d'écran naturel et porte atteinte aux qualités paysagères du voisin de gauche (n°31) ;
 - le muret engendre un impact visuel dominant et disproportionné depuis la parcelle voisine ;
 - il présente un caractère massif, peu compatible avec l'environnement ;
 - la dérogation est significative et porte atteinte au bon aménagement des lieux ;
 - afin de garantir une intégration paysagère harmonieuse du projet dans l'environnement, il convient de limiter la hauteur du mur de soutènement à maximum 0,50 m afin de supprimer la dérogation au Permis de Lotir ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - P.L. n°07.16, article C.3 : clôtures ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne la hauteur des clôtures en zone de cours et jardins ;
 - les clôtures autorisés par le Permis de Lotir sont le fil de fer tendu ou le treillis sur piquets de fer ou de béton et la haie vive, d'une hauteur maximum de 1,50 m par rapport au niveau naturel de sol ;
 - la clôture existante est constituée de treillis sur piquets de fer ou de béton, complété par une haie vive ;
 - la hauteur du treillis est de 1,20 m et celle de la haie varie entre 1,50 m et 2 m ;
 - la haie-vive s'adapte à la pente naturelle du terrain ;
 - cette hauteur permet de limiter les vues entre propriétés et d'assurer l'intimité de chacun ;
- qu'il s'agit d'une habitation unifamiliale isolée ;
- que la demande vise l'extension du bâtiment en façade arrière par la création d'un bow-window ;
- que celui-ci sera réalisé en maçonnerie avec des briques de parement récupérées de la façade existante afin d'assurer une continuité architecturale ;
- que la baie vitrée de la cuisine sera agrandie ;
- que cette intervention permettra d'harmoniser les proportions en façade arrière et d'en améliorer la composition ;
- que les châssis projetés seront en bois de teinte naturelle, tandis que les châssis existants sont en bois de teinte blanche ;
- que ce contraste permettra de distinguer le volume projeté de l'existant ;
- que les divisions des châssis du bow-window s'inscrivent en cohérence avec celles des fenêtres existantes ;
- que ces travaux permettront d'améliorer l'habitabilité et l'éclairage naturel des pièces de vie ;
- qu'il est prévu l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du bow-window ;
- que la relation entre les pièces de vie et le jardin sera renforcée ;
- que l'aménagement intérieur des espaces sera revu afin d'améliorer l'habitabilité du bâtiment ;

- que les techniques de la piscine (pompe, filtration et traitement) sont installées au sous-sol, dans le local technique ;
- que l'unité extérieure de la pompe à chaleur sera placée à proximité du local technique et à une distance de 3 m de la limite mitoyenne de gauche (n°31-33) ;
- que les caractéristiques techniques de la pompe à chaleur n'ont pas été transmises ;
- qu'à ce stade il n'est donc pas possible de déterminer si un permis d'environnement est applicable ou si des mesures supplémentaires doivent être prises pour limiter l'impact sonore de la PAC ;
- qu'il est prévu d'abattre 5 arbres : 1 cèdre de l'atlas en zone de recul, 3 thuyas en zone de cours et jardins, et 1 charme en zone de cours et jardins ;
- que le cèdre est situé à grande proximité de la façade avant de la maison ;
- qu'il a déjà été étêté à plusieurs reprises, et a un port inhabituel pour cette raison ;
- que vu sa proximité avec la maison, la seule option de maintien serait de régulièrement effectuer des tailles radicales ;
- que cela n'est pas une option de gestion pérenne ou sécuritaire ;
- que les trois thuyas forment un massif dense au milieu du terrain ;
- que leur abattage est demandé en raison de l'ombrage provoqué par ces arbres ;
- que s'agissant d'arbres sempervirents, cette ombre est conséquente même en hiver ;
- que l'abattage du cèdre et des trois thuyas est acceptable, à condition de replanter des arbustes feuillus en compensation ;
- que l'abattage du charme est demandé en raison de l'ombrage et de la place occupée par l'arbre dans le jardin ;
- qu'il s'agit d'un arbre à feuilles caduques, provoquant donc un ombrage modéré en hiver ;
- qu'après l'abattage il s'agira du seul arbre à haute tige encore présent dans le jardin ;
- que le charme ne présente pas de problème d'ordre sanitaire ;
- que l'arbre en ville prodigue de nombreux services écosystémiques : abri et nourriture pour la biodiversité, réduction de l'érosion et des inondations, ombrage et mitigation du réchauffement climatique, amélioration de la qualité de l'air, aspects paysagers ;
- que tenant compte de ces éléments, il y a lieu de maintenir le charme ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/03/2026 au 13/04/2026 ;

Vu la réclamation portant sur :

- l'impact de la hauteur excessive du mur de soutènement prévu pour la piscine et le solarium sur les vues et la luminosité de la parcelle voisine ;
- l'impact de la modification de la topographie du terrain, par la création de talus, sur la parcelle voisine, située en contrebas d'environ 2,70 m de la parcelle concernée, en termes des vues ;
- l'impact de l'imperméabilisation de la parcelle et de l'absence de citerne d'eau de pluie ;
- l'impact de l'implantation de la pompe à chaleur de la piscine, située à proximité des limites mitoyennes, en termes de nuisances sonores et visuelles ;
- la suppression de la végétation au profit de la construction d'un mur de soutènement ;

Considérant :

- qu'en séance, l'architecte a apporté des plans modifiés en réponse aux réclamations introduites ;
- que ceux-ci permettent de limiter la hauteur du mur de soutènement à 0,49 m afin de réduire l'impact visuel depuis les parcelles voisines et de supprimer la dérogation ;
- que les membres de la Commission de Concertation ont statué sur la demande initialement introduite ;
- qu'il a été demandé de supprimer la dérogation à l'article C.2c du Permis de Lotir et de limiter la hauteur du mur de soutènement à moins de 0,50 m ;
- qu'il a également été demandé de supprimer l'élargissement de la plage de la piscine et de ne pas éloigner davantage la piscine de la façade arrière du bâtiment ;
- que la déconnexion de la descente d'eau pluviale à l'arrière devra être étudiée ;

- que l'architecte précise que la PAC sera utilisée uniquement pour la piscine ;
- que la fiche technique de la pompe à chaleur sera transmise afin d'évaluer si des mesures supplémentaires doivent être prises pour limiter l'impact sonore de la PAC ;
- que le charme situé en zone de cours et jardins sera maintenu ;
- qu'il a été demandé la replantation des arbustes feuillus en compensation de l'abattage du cèdre et des trois thuyas ;

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

- limiter la hauteur du mur de soutènement à moins de 0,50 m afin de supprimer la dérogation au Permis de Lotir ;
- ne pas éloigner davantage la piscine du bâtiment et supprimer l'élargissement de la plage de la piscine ;
- maintenir le charme en zone de cours et jardins ;
- fournir les caractéristiques techniques de la pompe à chaleur et prévoir le cas échéant un caisson acoustique ;
- étudier la déconnexion de la descente d'eau pluviale à l'arrière ;

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne l'aménagement et entretien des zones de recul est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article B.1 du Permis de Lotir n°07.16 en ce qui concerne la zone de recul est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article B.5 du Permis de Lotir n°07.16 en ce qui concerne les clôtures en zone de recul est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article C.2c du Permis de Lotir n°07.16 en ce qui concerne les murets de soutènement est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article C.3 du Permis de Lotir n°07.16 en ce qui concerne les clôtures en zone de cours et jardins est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

