

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 18 décembre 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 : /
  - 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, architecte
- Madame Adeline RUSSEL, 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 Kevin PAKDAMAN LAHIJI
- sur la propriété sise : Avenue des Eperviers 87
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, transformer, isoler et régulariser l'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 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 Kevin PAKDAMAN LAHIJI
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Gaëtan PAKDAMAN LAHIJI, architecte
- 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, à transformer, à isoler et à régulariser l'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 se situe dans le périmètre du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 09/06/2011 ;
- que la régularisation porte sur :
  - la réserve aménagée en bureau au rez-de-chaussée ;
  - la zone de recul inférieure à 5 m (entre 4,66 m et 4,96 m) ;
  - la zone latérale droite inférieure à 3 m (2,97 m) ;
- que le projet porte sur :
  - la pose d'une plaquette de briques de ton rouge et de ton clair sur isolation sur les 3 façades ;
  - la création d'une lucarne revêtue d'une plaquette de briques de ton clair dans le versant avant de la toiture ;
  - la pose d'une plaquette de briques de ton clair sur isolation pour la lucarne existante dans le versant arrière de la toiture ;
  - l'isolation de la toiture par l'extérieur ;
  - le remplacement des tuiles de terre cuite de ton foncé (similaire à l'existant) ;
  - le remplacement de tous les châssis et les portes en bois par de l'aluminium de ton blanc ;
  - la suppression des ferronneries au niveau des baies en façade latérale ;
  - l'agrandissement de la baie du rez-de-jardin en façade arrière ;
  - l'aménagement de 2 chambres et d'une salle de bain dans les combles ;
  - le réaménagement intérieur ;
  - l'agrandissement de la terrasse au rez-de-jardin en façade arrière ;
  - la pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture et sur les toits plats des lucarnes ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 3 : implantation ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe :
  - chapitre A, article 3.a) : implantation – zone de recul entre 5 m et 7m ;
  - chapitre A, article 3.c) : implantation – zone latérale de minimum 3 m ;
- que les dérogations sont acceptables :
  - l'isolation extérieure dépasse la façade mitoyenne de 16 cm ;
  - la profondeur de la zone de recul présente actuellement un minimum de 4,66 m ;
  - celle-ci sera réduite à 4,50 m ;
  - cela n'empiète pas sur la voirie publique ;
  - la pose d'une plaquette de briques sur isolant empiète de 16 cm sur la zone latérale droite ;
  - celle-ci sera réduite à 2,81 m ;
  - au vu des exigences énergétiques actuelles, cela est acceptable ;
  - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe :
  - chapitre A, article 3.b) : implantation – profondeur de construction maximum 13 m ;
- que la dérogation est acceptable :
  - l'agrandissement de la terrasse au rez-de-jardin, en façade arrière, porte la profondeur de construction à 13 m ;
  - seules les 3 marches d'escalier reliant le jardin à la terrasse dépassent cette profondeur maximale ;

- cet aménagement ne constitue pas un volume bâti ;
- le dépassement est limité et peut être considéré comme acceptable ;
- 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 :
  - la dérogation porte sur les 2 chambres aménagées dans les combles ;
  - pour la chambre de 16 m<sup>2</sup>, la surface vitrée réglementaire exigée est de 3,2 m<sup>2</sup>, tandis que la surface projetée est de 2,6 m<sup>2</sup> ;
  - pour la chambre de 14 m<sup>2</sup>, la surface vitrée réglementaire exigée est de 2,8 m<sup>2</sup>, tandis que la surface projetée est de 2,2 m<sup>2</sup> ;
  - la dérogation est minime et ne porte pas atteinte à l'habitabilité des chambres qui présentent des superficies confortables ;
- que les 2 habitations mitoyennes sont jumelles ;
- que les interventions pour améliorer les performances énergétiques de l'habitation ne portent pas atteinte à l'ensemble bâti ;
- que des lucarnes en façade avant sont présentes dans l'avenue ; que le projet ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- que l'agrandissement de la terrasse respecte les prescriptions du Code Civil en matière de vues droites ;
- que la gestion des eaux pluviales vise à favoriser une infiltration maximale sur la parcelle, dans le respect du principe de séparation des eaux usées et des eaux pluviales ;
- que les eaux de toiture arrière, d'une partie de la toiture latérale ainsi que celles de la terrasse sont collectées et dirigées vers une bouche d'injection avec décantation, permettant l'élimination des particules avant infiltration ;
- que ces eaux sont ensuite infiltrées de manière progressive dans un massif drainant implanté dans le jardin, à distance suffisante des fondations, limitant ainsi tout rejet vers le réseau public ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/11/2025 au 08/12/2025 ;

Vu l'absence de réclamation ;

**AVIS FAVORABLE** tel que présenté, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les dérogations aux articles 3.a), 3.b) et 3.c) du chapitre A du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

