

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 24 septembre 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 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 Roman VOKUREK
- sur la propriété sise : Avenue des Frères Legrain 33
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser, étendre et transformer 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 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 Roman VOKUREK
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Valentina CARRARA, architecte
- nombre de réclamants présents : /

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 habitation unifamiliale mitoyenne ;
- 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 ;

Vu les permis d'urbanisme suivants qui constituent la situation licite connue de ce bien :

- DB315/1955 : immeuble ;
- DB125/2014 : extension, transformation et régularisation de l'habitation unifamiliale mitoyenne ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la démolition de la véranda et de l'escalier extérieur au 1^{er} étage en façade arrière ;
 - la construction d'une extension à la place de l'ancienne véranda ;
 - la construction d'une terrasse en bois sur pilotis et d'un escalier extérieur vers le jardin en façade arrière ;
 - le remplacement des châssis en façade avant (hors lucarne) de PVC à bois ;
 - le remplacement des châssis en façade arrière (hors lucarne) de bois en aluminium ;
 - des modifications structurelles au 1^{er} étage ;
 - la mise en œuvre de la situation de droit pour l'aménagement de la zone de recul ;
 - l'agrandissement de la terrasse du rez-de-chaussée en zone de cours et jardins ;
- que la régularisation concerne :
 - la modification de deux baies au 2^{ème} étage en façade arrière ;
 - la présence de gazon synthétique en zone de cours et jardins ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le nouvel escalier extérieur prévu en façade arrière dépasse le voisin le plus profond (n° 35) de 3,22 m ;
 - il dépasse le voisin le moins profond (n° 31) de 5,80 m ;
 - l'escalier est implanté à 0,60 m de la limite mitoyenne de gauche (n° 35) et à 4,78 m de celle de droite (n° 31) ;
 - la distance par rapport à la limite mitoyenne de droite est significative ;
 - le mur mitoyen de gauche est prolongé de 2,27 m et rehaussé d'une hauteur allant de 1,90 m à 3,70 m ;
 - ces modifications du mur mitoyen permettent d'assurer le respect des prescriptions du Code Civil en termes de vues droites ;
 - le mur mitoyen est situé au nord de la parcelle voisine n° 35 ;
 - l'impact sur l'ensoleillement sera inexistant pour les voisins ;
 - l'escalier extérieur permet de relier le bel-étage avec le jardin ;
 - il s'agit d'un élément ponctuel, léger et d'une largeur de seulement 1,00 m ;
 - l'escalier constitue un ouvrage ouvert et peu volumineux, dont l'impact visuel est limité ;
 - la présence d'un escalier extérieur en façade arrière constitue un aménagement fréquent dans l'avenue des Frères Legrain qui est caractérisée par la présence de nombreuses maisons bel-étage ;
- que l'extension prévue au bel étage en façade arrière améliore l'habitabilité du séjour ;
- qu'une terrasse sur pilotis de 7,52 m² est prévue dans le prolongement de l'extension ;
- que ses dimensions sont de 3,47 m x 2,17 m ;
- qu'elle s'insère derrière le mur mitoyen de gauche (n° 35) et est située à une distance de 2,75 m du voisin de droite (n° 31) ;

- qu'elle permet aux habitants de la maison de profiter d'un espace extérieur de plain-pied avec le séjour ;
- que les châssis sont en PVC blanc en façade avant en situation de droit ;
- qu'ils sont en PVC blanc au 1^{er} étage et en bois blanc au 2^{ème} étage en façade avant en situation de fait ;
- qu'ils sont tous remplacés pour des châssis en bois de couleur blanche en façade avant en situation projetée ;
- que la porte de garage en PVC constitue une situation de droit conformément au permis d'urbanisme de 2014 ;
- que la porte d'entrée en bois reste inchangée ;
- que son dessin correspond à celui de la porte d'origine ;
- que les châssis en bois en façade arrière sont remplacés par des châssis en aluminium ;
- que l'allège de la baie de fenêtre au 2^{ème} étage en façade arrière (salle de bain) a été rehaussée de 0,32 m ;
- que le châssis de la fenêtre de la chambre 1 au 2^{ème} étage en façade arrière a été remplacé, passant d'un élément à 3 divisions à un élément à 2 divisions ;
- que le projet prévoit l'agrandissement de la terrasse située au rez-de-chaussée en zone de cours et jardins ;
- qu'elle passe d'une superficie de 11,62 m² à une superficie de 41,36 m² ;
- que la nouvelle terrasse est prévue en pierre bleue drainante ;
- que, bien que drainant, ce matériau ne présente pas un caractère entièrement perméable ;
- que la zone de cours et jardins doit conserver un caractère végétalisé et perméable afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales et de contribuer au maintien de la biodiversité ;
- qu'au regard de l'augmentation significative de la superficie de la terrasse, il convient dès lors de prévoir un revêtement perméable et d'en fournir le détail technique ;
- que le reportage photographique montre également la présence du gazon synthétique en zone de cours et jardins ;
- que cet aménagement n'est pas renseigné sur les plans de la situation existante de fait ;
- que l'architecte précise en séance que le projet prévoit le remplacement du gazon synthétique par du gazon en pleine terre en zone de cours et jardins ;
- qu'il y a dès lors lieu d'adapter les plans en conséquence ;
- que la zone de recul ne correspond pas à la situation de droit en situation de fait ;
- qu'il est prévu de modifier son aménagement afin de le faire correspondre à la situation de droit ;
- que la toiture arrière est pourvue d'un système de GIEP avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- que la descente d'eau pluviale de la toiture avant est raccordée à l'égout ;
- que des panneaux solaires sont prévus sur la toiture plate de l'extension en façade arrière ;
- que le projet améliore les performances énergétiques et l'habitabilité du bien ;
- qu'il répond au bon aménagement de lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir un revêtement perméable pour la terrasse projetée en façade arrière et en fournir le détail ;
- prévoir du gazon planté en pleine terre à la place du gazon synthétique en zone de cours et jardins et l'indiquer sur les plans ;

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

Les membres,



La Commission,



Le Président,

