

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 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 : /
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- 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 Mathieu ROELANDT
- sur la propriété sise : Rue Maurice Liétart 24
- qui vise à exécuter les travaux suivants : démolir un hangar et construire un immeuble de 3 appartements

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 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- les demandeurs :
 - Monsieur Mathieu ROELANDT
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Thibault NERINCKX, architecte
 - Monsieur Simon ROELANDT
 - Madame Alice ROELANDT
 - Monsieur Claude ROELANDT
- nombre de réclamant présent : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à démolir un hangar et à construire un immeuble de 3 appartements ;
- que le bien se situe en zone d'habitation 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 Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° lab 7^e phase approuvé par Arrêté d'Exécution du 07/06/1990 ;
- que le projet porte sur :
 - la démolition du hangar ;
 - la construction d'un immeuble de 3 logements ;
- 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 demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - article II.2.1 – profondeur maximum des constructions principales (12 m) ;
- que les dérogations sont acceptables :
 - en mitoyenneté gauche, la nouvelle construction au rez-de-chaussée présente une profondeur de 12,48 m ; que la dérogation est minime et ne dépasse pas le bâtiment mitoyen ;
 - en mitoyenneté droite, elle présente une profondeur de 10,17 m ; qu'elle dépasse de 3,59 m la façade arrière du n°28 ;
 - la profondeur au niveau du mitoyen droit doit être réduite à 3 m par rapport à la façade arrière du voisin mitoyen droit ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 5 : hauteur de la façade avant ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la nouvelle construction permet de créer une transition harmonieuse entre l'immeuble de gauche qui est plus haut et le nouvel immeuble à droite qui présente une hauteur plus basse ;
 - il s'agit de créer la liaison de gabarit entre les 2 immeubles existants située de part et d'autre du projet ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 3, article 10 §2 : éléments en façade à rue ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - article II.2.6.2) : saillie en façade à rue : 60 cm maximum ;
- que les dérogations ne sont pas acceptables :
 - le bow window ne peut dépasser un angle de 45 ° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne droite ; qu'il y a lieu de respecter cette emprise ;
 - la saillie présente une profondeur de 80 cm ; qu'il y lieu de réduire celle-ci afin de réduire la profondeur à 60 cm maximum ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 2, article 3 : normes minimales de superficie ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour de l'appartement du rez-de-chaussée, cette dernière doit présenter une superficie de 28 m² minimum ;
 - le projet propose 24 m² ; que pour une nouvelle construction, cela n'est pas acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Titre VIII, chapitre 3, article 6 : nombre d'emplacement de parage à prévoir pour les logements ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - Titre I.1.1 - emplacement de stationnement ;
- que les dérogations sont acceptables :

- un grand local vélos est aménagé en façade avant ; celui-ci est aisément praticable ; des casiers sont prévus pour le rangement ;
- des transports en communs sont nombreux dans l'environnement immédiat de l'immeuble ;
- à proximité immédiate, le rond-point Montgomery, noeud intermodal, est desservi par des transports en communs, une station de location de vélos, des véhicules électriques et des véhicules partagés, une station permanente de taxis, des stationnements publics et des parkings privés à louer ;
- les places de parking en rue sont nombreuses ; que la grande parcelle en face de l'immeuble est le Collège St Michel qui ne présente pas de construction sur la rue Maurice Liétart ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II.2.3.c) : type de toiture – toiture à versants ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le projet prévoit une toiture plate ;
 - de nombreuses toitures plates sont présentes dans l'environnement immédiat du projet ;
- qu'un appartement 1 chambre est aménagé au rez-de-chaussée avec accès privatif au jardin ;
- qu'un appartement 1 chambre est aménagé au 1^{er} étage avec une terrasse en façade arrière ;
- qu'un duplex 2 chambres est aménagé au 2^e et au 3^e étage ; qu'une terrasse est aménagée au 3^e étage au niveau des espaces de jour ;
- qu'afin de réduire la rehausse du mur mitoyen droit pour la terrasse au 3^e étage, il y a lieu d'obtenir une servitude de vues ;
- que la façade avant est prévue en briques de terre cuite rouge, munie de pierre bleue et de pierre de France ; que ces matériaux sont présents sur les façades environnantes du quartier ;
- que les nouveaux châssis sont prévus en aluminium de ton noir ;
- que les toitures plates sont revêtues d'une toiture verte ;
- que compte tenu de l'absence de garage et de la dérogation au Titre II du R.R.U. concernant la superficie pour l'appartement du rez-de-chaussée, il y a lieu de revoir le programme de l'immeuble avec 2 duplex ;
- que chaque unité de logement doit recevoir un numéro de boîte distinct ;
- que les 2 duplex auront les numéros de boîte suivants :
 - pour le duplex du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage: le numéro 1 ;
 - pour le duplex du 2^e et 3^e étage : le numéro 2 ;
- que les numéros de boîtes proposés sont conformes à la directive « Best-Address », plus précisément à l'article 20 ;

Vu l'avis SIAMU du 13/06/2025 ;

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

Vu les 2 réclamations portant sur :

- la forme trop imposante par rapport au gabarit du quartier ;
- la modification de l'harmonie architecturale et le risque d'altérer le caractère familial qui font la qualité de vie des habitants ;
- la demande de la réduction du projet à la baisse en termes de taille ;
- les éventuels dommages aux bâtiments environnants et des importants travaux d'excavation ;
- la suffisance de places de parking et la préservation de la qualité de vie des riverains ;

Considérant que :

- le projet s'intègre en termes de gabarit et de programme ;
- le P.P.A.S. autorise 4 niveaux ; que le projet propose un R + 3 ;
- il s'agit de la construction pour 2 logements supplémentaires à la place d'un hangar désaffecté ;
- la façade avant reprend des caractéristiques architecturales du quartier, que les matériaux sont qualitatifs ;
- une étude de stabilité et état de lieux sont réalisés avant le commencement des travaux ;

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

- réduire la profondeur de l'immeuble à 3 m maximum par rapport à la façade arrière du voisin mitoyen droit ;
- obtenir un servitude de vue pour la terrasse du dernier étage au lieu de rehausser le mur mitoyen droit ;
- réduire le bow window à 60 cm de profondeur maximum ;
- ne pas dépasser un angle de 45 ° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne droite pour le bow window ;
- proposer un bow window de type trapézoïdale ;
- revoir le programme de l'immeuble avec 2 duplex maximum ;

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

La dérogation à l'article 5, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10 §2, chapitre 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

La dérogation à l'article 6, chapitre 3 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

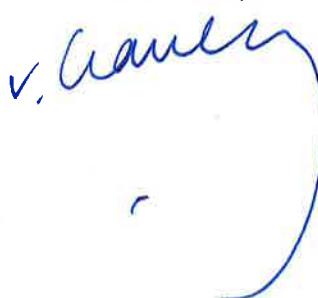
Les dérogations aux articles I.1.1, II.2.1, II.2.3 et II.2.4.a) du Plan Particulier d'Affectation du Sol sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article II.2.6.2) du Plan Particulier d'Affectation du Sol est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

