

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 :
 - 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, 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 Sébastien DELETAILLE
- sur la propriété sise : Rue Mareyde 41
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, transformer, isoler et régulariser une villa 4 façades de style pittoresque et abattre 4 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 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 Sébastien DELETAILLE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Christophe LEJONG, architecte
 - Monsieur Pascal HANIQUE
- 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 une villa 4 façades style pittoresque ;
- 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel approuvé le 15/04/2025 ;
- qu'il s'agit d'un bâtiment de catégorie 1 ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
 - le bâtiment a été construit en 1904 et il est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles du 19/08/2024 de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - le bien présente des intérêts artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques ;
 - il s'agit d'une villa isolée de style éclectique d'inspiration pittoresque conçue par l'architecte Adolphe PUISSANT et Emile DELUNE ;
- que la régularisation porte sur :
 - la construction d'un volume au-dessus du jardin d'hiver du rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - l'aménagement d'une terrasse sur ce volume du 1^{er} étage avec accès depuis les espaces sous toiture ;
 - la construction d'une serre à l'arrière de l'atelier d'artiste en fond de parcelle ;
- que selon orthophotoplans, ces constructions dateraient entre 1987 et 1996 ;
- que les travaux portent sur :
 - le remplacement des châssis en bois de ton gris en façade avant par des châssis identiques ;
 - le remplacement des châssis en bois de ton blanc en façades arrière et latérales par des châssis en aluminium de ton gris anthracite ;
 - la pose d'une briquette de teinte blanche sur isolant sur les façades arrière et latérales ;
 - le réaménagement intérieur ;
 - la récupération de la citerne d'eau de pluie existante de 10 000 L ;
 - la transformation de la serre à l'arrière des annexes en fond de parcelle ;
 - la verdurisation de l'ensemble des toitures plates / plateformes arrières par l'intermédiaire de bacs pré-plantés de type Sedum (toitures vertes extensives) ;
 - la construction d'une piscine d'une largeur de 3 m sur 12 m de longueur dans la zone de cours et jardins ;
 - la démolition de l'abri de jardin en zone latérale gauche, le long du mitoyen voisin ;
 - la construction d'un garage en zone latérale gauche, en lieu et place de l'ancien abri de jardin ;
 - l'installation d'une pompe à chaleur incorporé dans le garage ;
 - le remplacement des grilles et portail ;
 - l'aménagement paysager de la propriété ;
 - l'abattage de 4 arbres morts ou mourants : un bouleau, un noisetier, une aubépine et un poirier ;
 - la replantation de minimum 4 arbres d'essences indigènes ;
- que la demande déroge aux articles suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4: profondeur de construction ;
 - Titre I, chapitre 2, article 7 : implantation ;
- que les dérogations sont acceptables :
 - il s'agit de la serre construite à l'arrière de l'atelier ;
 - cette extension existe depuis environ 40 ans et n'a jamais suscité de plaintes de la part du voisinage ;
 - elle est construite dans l'alignement de l'extension ;
 - elle sera démontée puis reconstruite avec une profondeur et une hauteur réduites par rapport à la situation actuelle ;
 - le nouveau volume, doté d'un toit plat, restera plus bas que le mur mitoyen ;

- il sera aménagé en abri de jardin / poolhouse ;
- le projet améliore son impact en diminuant son volume ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 12 : aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ;
- que la dérogation est acceptable :
 - cela concerne le nouveau garage en zone latérale gauche ;
 - en situation de droit, le garage est situé dans l'extension latérale en façade arrière de l'habitation ;
 - le projet prévoit un petit volume en zone latérale gauche , implanté dans le prolongement de l'alignement de la façade avant ;
 - cette implantation permet de conserver à la fois un garage et un abri pour les vélos sur la propriété ;
 - elle contribue également à réduire la surface carrossable dans la zone de cours et jardins ainsi qu'à l'intérieur de l'îlot ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 1, chapitre 2, article 10§1 et §2: caractéristiques et traitement du bâti existant – composition et traitement des façades existantes ;
- que la dérogation est acceptable :
 - les modifications de baies et du revêtement des façades sont situées en façades latérale et arrière ;
 - elles ne sont pas ou très peu visibles depuis l'espace public ;
 - ces façades ont déjà fait l'objet de modifications antérieures et ne présentent plus de caractéristiques patrimoniales ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 1, chapitre 2, article 11 §1, §4 et §6: caractéristiques et traitement du bâti existant – parements des façades, reliefs et chromatique ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le projet prévoit l'isolation par l'extérieur des façades latérales et arrière ;
 - le parement proposé est un système de « briquettes » collées sur isolant, permettant de préserver une esthétique proche de la situation existante (briques peintes en blanc) ;
 - les façades latérales sont très peu ou pas perceptibles depuis l'espace public ;
 - certaines parties de la façade arrière, latérale droite et l'extension latérale arrière sont également revêtues d'un bardage en bois sur isolant ; le bardage bois contribue à renforcer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 1, chapitre 2, article 12§2: caractéristiques et traitement du bâti existant – menuiseries et ferronneries ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le projet prévoit le remplacement à l'identique des châssis en façade avant ;
 - les châssis des autres façades présentent des dates et des styles différents ;
 - leur remplacement par un matériau et une teinte différents de l'origine s'inscrit dans le style plus contemporain proposé pour ces façades peu ou pas visibles depuis l'espace public ;
 - le remplacement des châssis améliore le confort du logement ainsi que ses performances énergétiques ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 1, chapitre 2, article 14§2 et §4 : caractéristiques et traitement du bâti existant – extensions, annexes et garages ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'augmentation de volume liée à la construction du petit garage respecte la limite de 20 % du volume principal ;
 - l'implantation du garage en zone latérale gauche permet de supprimer l'accès carrossable en zone de cours et jardins ;
 - le garage présente une faible hauteur (2,50 m) et sera revêtu d'un bardage en bois avec une toiture plate végétalisée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 2, chapitre 1, article 25 : aménagement des zones de recul – traitement de la délimitation à rue ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :

- le projet propose de maintenir les murets et de remplacer totalement les grilles et le portail ;
- ils sont le témoignage du style architectural de l'habitation et forment un ensemble harmonieux entre le bien et la parcelle ;
- les grilles et le portail doivent être conservés ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 2, chapitre 1, article 26§2 : aménagement des zones de recul – perméabilité du sol, relief et aménagement d'accès ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la zone carrossable est conservée et sa largeur n'est pas modifiée sur les 9 premiers mètres depuis le trottoir ;
 - un élargissement est proposé au-delà de ces 9 m afin de créer une aire de manœuvre ;
 - cette aire de manœuvre est exclusivement destinée aux manœuvres d'accès au garage et ne peut être utilisée pour le stationnement ;
 - la zone carrossable sera réalisée au moyen de pavés drainants ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 2, chapitre 2, articles 29 et 31 : aménagement des zones de retrait latéral, de cours et jardins – perméabilité du sol et relief ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le nouveau plan paysager améliore le développement de la flore et de la faune ainsi que la perméabilité du sol ;
- que l'abattage des arbres est demandé en raison de leur état sanitaire ;
- qu'il est proposé de replanter 4 arbres d'essences indigènes en compensation ;
- que plusieurs arbres seront maintenus sur la parcelle ;
- que les engins de chantier peuvent endommager les arbres maintenus via la compaction du sol, la coupe de racines, l'arrachage de branche ou encore des blessures au tronc ;
- qu'il y a donc lieu de prévoir les protections adéquates pour éviter les dommages durant le chantier (barrières, interdiction de stockage et de passage autour des arbres, taille préalable des branches risquant d'être arrachées, etc.) ;
- que la citerne d'eau de pluie existante est d'une capacité estimée de 10 000 L ;
- qu'elle reprendra l'ensemble des eaux de toitures ;
- que le trop plein sera connecté à une zone de percolation / infiltration ;
- que la citerne d'eau de pluie alimentera les robinets extérieurs, d'entretien, l'arrosage et certains WC ;
- que la végétalisation des nouvelles toitures plates améliore la biodiversité, limite l'effet d'îlot de chaleur et ralentit l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau d'égout ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres ;
- que les prescriptions du R.R.U. en matière d'habitabilité sont respectées ;
- 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 24/11/2025 au 08/12/2025 ;

Vu l'absence de réclamation ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :
- maintenir les grilles et portail existants ;

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 7, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 12, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 2 du Titre 1 du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 11, chapitre 2 du Titre 1 du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 12, chapitre 2 du Titre 1 du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 14, chapitre 2 du Titre 1 du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 25, chapitre 1 du Titre 2 du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 26, chapitre 1 du Titre 2 du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 29, chapitre 2 du Titre 2 du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



v. hanem

Le Président,

