

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 16 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 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 : /
 - 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 Alhad WAKANKAR et Madame Divya WAKANKAR
- sur la propriété sise : Drève de Nivelles 114
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer 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 Alhad WAKANKAR
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Olivier VAESSEN, 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 et à transformer 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 le projet porte sur :
 - l'extension sur un R + 2 en façade latérale ;
 - l'extension au rez-de-chaussée, au rez-de-jardin et en partie au 1^{er} étage en façade arrière ;
 - la rehausse du mur mitoyen gauche en façade arrière ;
 - la pose d'une plaquette de briques de ton rouge/brun sur isolation pour les façades existantes ;
 - la création de deux lucarnes dans les versants de la toiture ;
 - l'isolation de la toiture par l'extérieur ;
 - le remplacement des tuiles de terre cuite rouge et par des tuiles de ton gris foncé ;
 - le remplacement de tous les châssis et les portes de ton blanc en ton gris foncé/noir ;
 - le réaménagement de la zone de recul et la zone latérale ;
 - la création d'un escalier en zone latérale ;
 - l'aménagement d'une terrasse et d'une toiture végétalisée sur le toit plat de l'extension en façade arrière ;
 - le déplacement de l'escalier intérieur ;
 - le placement des pompes à chaleur munies de caissons acoustiques sur la toiture plate au 3^e étage ;
 - la pose de panneaux photovoltaïques ;
 - la placement d'une citerne d'eau de pluie de 10.000 L dans la zone de recul ;
 - la récupération d'eau de pluie pour les robinets extérieur/intérieur, chasses d'eau ;
- 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 dérogation est acceptable :
 - l'isolation extérieure dépasse la façade mitoyenne de 15 cm ;
 - la profondeur de la zone de recul présente actuellement un minimum de 5 m ;
 - cela n'empêche pas sur la voirie publique ;
 - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : toiture (hauteur) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la hauteur de l'extension présente 3,48 m par rapport au niveau du sol ;
 - la hauteur sous plafond intérieure est de 2,50 m ;
 - cette hauteur intérieure est similaire à la hauteur des pièces de vie de l'habitation ;
 - l'apport d'éclairement naturel est optimisé par les nouvelles grandes baies vitrées ;
 - qu'au vu des exigences énergétiques actuelles, la hauteur de l'extension est supérieure aux 3 m maximale prévue par l'article 6 du R.R.U. ; que cela est acceptable ;
- 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 demande déroge à l'article suivant du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe :
 - chapitre C, article 1: destination des zones de cours et jardins et zone latérale ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'escalier dans la zone latérale droite relie le rez-de-chaussée au rez-de-jardin ;

- il ne s'agit pas d'un volume extérieur ;
- il présente une largeur de 1,50 m, mur de soutènement compris ;
- une zone plantée de 1,50 m est maintenue entre la limite mitoyenne et l'escalier ;
- le passage de la rue vers le jardin reste praticable ;
- un portillon et une clôture d'1,50 m de hauteur sont prévus à l'alignement de la façade arrière, au-dessus de l'escalier ;
- ces aménagements ne portent pas atteinte au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la hauteur sous plafond des 2 nouvelles chambres sous combles à 2,30 m est inférieure à la moitié de la surface calculée à partir de 1,50 m de hauteur ;
 - la dérogation porte sur 0,75 m² ; qu'il est souhaitable de ne pas solliciter de dérogation pour un nouvel aménagement ;
 - les qualités habitables seront améliorées ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairement naturel ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la superficie nette éclairante des 2 nouvelles chambres sous combles est inférieure à minimum 1/5ème de la superficie plancher ;
 - la dérogation porte sur 0,22 m² ; qu'il est souhaitable de ne pas solliciter de dérogation pour un nouvel aménagement ;
 - les qualités habitables seront améliorées ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe :
 - chapitre A, article 5: type de toiture ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - chaque bloc doit présenter un même matériau et une même couleur ;
 - le projet remplace les tuiles de terre cuite rouges par des tuiles de ton gris foncé ;
 - cela nuit à l'harmonie de l'ensemble des 2 habitations mitoyennes 3 façades ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe :
 - chapitre A, article 6: matériaux de parement ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - les panneaux de type Cedral sont des panneaux en fibres-ciment, de type Eternit ;
 - les matériaux doivent être en harmonie entre les différents immeubles du même groupe et se situer dans la même gamme de teinte ;
 - la modification de la teinte des châssis, des portes, de la corniche, des descentes d'eaux et de la toiture rompt l'ensemble architectural homogène ;
- que le projet marque une rupture importante avec l'ensemble bâti existant ;
- que les modifications apportées à la façade avant — notamment l'altération des baies au 1^{er} étage, l'ajout d'une baie verticale sur toute la hauteur, le changement de teinte des matériaux (à l'exception de la brique), ainsi que la nouvelle typologie de toiture — compromettent l'harmonie architecturale de l'ensemble formé par les 2 habitations mitoyennes à trois façades ;
- que l'extension latérale à toit plat, de même que la transformation de la toiture de trois versants à deux, ne respectent pas les qualités résidentielles et l'identité du quartier ;
- que l'ensemble des interventions projetées rompt avec le caractère architectural initial et nuit à l'intégration du bâtiment dans son environnement immédiat ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

La Commission,

Les membres,

Ah
Champenois

v. Lamer

Le Président,
J. le P.