

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 novembre 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 : /
- 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 : Madame Nathalie MISSON
- sur la propriété sise : Avenue du Polo 86
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, transformer et régulariser une 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 :
  - Madame Nathalie MISSON
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Jean de RADZITSKY
- 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 et à régulariser une habitation unifamiliale 3 façades ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol 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 3 ;
- que la régularisation porte sur :
  - la transformation de la buanderie et de la cave en garage au sous-sol;
  - l'aménagement d'une rampe de garage en zone de recul ;
  - la baie du rez-de-chaussée en façade avant ;
- que selon orthophotoplans de Brugis, le garage en sous-sol ainsi que la rampe d'accès dans la zone de recul auraient été aménagés entre 1977 et 1987 ; qu'à l'exception du n°84, toutes les habitations du clos disposent d'un garage ce qui contribue au confort des logements ;
- que la baie du bel étage en façade avant a été modifiée par rapport à la situation de droit de 1951 ; qu'elle a été construite de manière similaire à la baie du 1<sup>er</sup> étage assurant ainsi une cohérence d'ensemble de la façade ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.):
  - titre I, chapitre 2, article 12§5 : porte de garage ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la porte de garage sectionnelle en PVC a été placée entre 1977 et 1987, à l'origine de la création du garage ;
  - elle est de facture simple ;
  - lors du prochain remplacement, elle sera prévue en aluminium ;
- que les travaux portent sur :
  - l'extension au sous-sol et au bel étage en façade arrière ;
  - la création d'une terrasse sur pilotis au niveau du bel étage ;
  - la modification de l'emplacement de l'escalier intérieur ;
  - l'accessibilité des combles par le nouvel escalier ;
  - l'aménagement d'un bureau dans les combles ;
  - la pose d'une plaquette de brique de ton rouge sur isolant sur les 3 façades ;
  - le remplacement des châssis par des châssis en bois de ton blanc ;
  - le remplacement de la corniche en PVC par du bois peint en blanc ;
- 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 16 cm ;
  - la profondeur de la zone de recul présente actuellement un minimum de 2,50 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 4 : profondeur de construction ;
- que la dérogation est acceptable :
  - l'extension actuelle de la cuisine (situation de droit de 1974, antérieure à l'application du R.R.U.) est alignée sur celle du voisin mitoyen de gauche ;
  - le projet prévoit d'agrandir cette extension sur toute la largeur de la façade arrière de l'habitation ;

- la profondeur est légèrement augmentée en raison de la pose d'un isolant recouvert d'une plaquette de brique, représentant un ajout de 16 cm ; que cela est minime ;
- une zone de recul de 3 m est maintenue par rapport à la limite parcellaire arrière ;
- cela ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques et cela permet d'augmenter les qualités habitables de l'habitation ;
- 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 est acceptable :
  - cela concerne la chambre 2 au 1<sup>er</sup> étage dont la surface a été augmentée de 0,93 m<sup>2</sup> ;
  - la dérogation concerne un manque d'éclairement de 0,92 m<sup>2</sup> ;
  - la dérogation reste minime et n'affecte pas l'habitabilité de la chambre, qui présente une superficie confortable de plus de 12 m<sup>2</sup> ;
- que la nouvelle extension en façade arrière permet d'ajouter une cave supplémentaire au sous-sol ;
- que l'escalier intérieur est déplacé le long du mur mitoyen gauche ;
- que cette modification offre la possibilité de redistribuer et de réaménager les espaces intérieurs ;
- qu'une terrasse sur pilotis est prévue à l'arrière de la façade latérale ;
- que celle-ci permet de créer un espace extérieur au niveau du bel étage ; que le jardin est situé en contrebas d'environ 1,20 m ;
- que les prescriptions du Code civil relatives aux vues droites sont respectées ;
- qu'au point le plus défavorable, la terrasse est située à environ 4,95 m de la limite mitoyenne latérale droite ;
- que le 1<sup>er</sup> étage comprend 2 chambres et une salle de bain ;
- que les combles sont aménagés en bureau ;
- que l'augmentation de volume respecte la limite de 20 % du volume principal, conformément à l'article 14 §3 du R.C.U.Z. ;
- qu'une nouvelle citerne d'eau de 5000 L avec trop-plein infiltré sur la parcelle est prévue ;
- 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 31/10/2025 au 17/11/2025 ;

Vu l'absence de réclamation ;

**AVIS FAVORABLE à l'unanimité, 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 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 14 §3 du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

