

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 : /
 - 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 Florence VANDERBECQ, 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 Fiona PELLIZZARO et Monsieur Gilles MONNAT
- sur la propriété sise : Avenue Sainte Alix 25
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire une annexe arrière et isoler les murs pignons mitoyens

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 Fiona PELLIZZARO
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Anne AUDOUSET, 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 construire une annexe arrière et isoler les murs pignons mitoyens ;
- 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 projet porte sur :
 - la construction d'une annexe à l'arrière de 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 ;
 - l'extension dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le dépassement de l'annexe projetée par rapport au profil le plus profond est minime et ne représente qu'environ 30 cm ;
 - la profondeur de l'annexe ne dépasse que de 15 cm la limite des 3 m par rapport au profil le moins profond ;
 - l'espace intérieur de l'annexe projetée permet de garantir un espace de vie confortable au rez-de-chaussée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : profil de la construction ;
 - l'extension dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut et dépasse de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la hauteur de la nouvelle annexe respecte les exigences du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les hauteurs des locaux habitables (2,5 m) ce qui implique que la toiture sera plus élevée que celle de l'annexe de la maison mitoyenne au n°27 ;
 - on retrouve le même type de gabarit pour l'extension d'un bâtiment voisin situé au n°21 ;
- que la maison actuelle se répartit comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un garage et deux caves ;
 - au bel-étage : le hall d'entrée, le salon, la salle-à-manger et la cuisine ;
 - au 1^{er} étage : deux chambres, une salle-de-bain et un espace rangement ;
 - au niveau des combles : deux chambres et un espace rangement ;
- que la demande vise à créer une extension dans la prolongation des espaces de vie ;
- qu'il s'agit d'une extension avec une toiture plate et comportant 3 lanterneaux ;
- que le projet ne précise pas la finition de la toiture plate ;
- qu'il y a lieu de prévoir, sur la toiture plate, soit une toiture végétalisée de type intensif ou semi-intensif, soit, à minima, un revêtement présentant un albédo élevé ;
- que la façade avant ne sera pas modifiée ;
- que la façade arrière sera isolée ;
- que le projet vise à améliorer le confort de la maison unifamiliale en agrandissant les espaces de vie situés au bel-étage (rez-de-jardin) ;
- que le projet améliore les performances énergétiques et le confort de l'habitation ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/11/2025 au 08/12/2025 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir, sur la toiture plate, soit une toiture végétalisée de type intensif ou semi-intensif, soit, à minima, un revêtement présentant un albédo élevé ;

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

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

La Commission,

Les membres,



Le Président,

