

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 23 avril 2026 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 : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : /
- Madame Muriel CHAMPENOIS, directeur du Département Gestion Urbaine
- Madame Maïté VAN LIERDE, 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 : PLANTEA S.R.L. représentée par Madame Maria Estela JULIAN MARISCAL
- sur la propriété sise : Avenue des Traquets 118
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser et transformer une maison unifamiliale

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 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Maria Estela JULIAN MARISCAL
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Maître Gauthier MELCHIOR, avocat
- nombre de réclamant présent : 2

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à transformer et régulariser la maison unifamiliale 3 façades ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance 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 ;

Vu les permis d'urbanisme délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

- le 27/07/1929 pour la construction de la maison ;
- le 07/07/2022 pour des transformations et régularisations à la maison unifamiliale ;

Considérant :

- que la présente demande de permis d'urbanisme a été introduite à la suite d'une visite effectuée par le service de l'urbanisme le 06/02/2025 ;
- que lors de cette visite, il avait été constaté que le permis d'urbanisme délivré en 2022 (DB225/2022) n'avait pas été respecté en plusieurs points :
 - le gabarit de la lucarne en façade arrière ;
 - la profondeur de l'extension sur deux niveaux en façade arrière (épaisseur de l'isolation) ;
 - la largeur des baies du rez-de-chaussée en façade arrière ;
- qu'en plus des 3 points cités ci-dessus, la régularisation porte également sur :
 - la hauteur de l'extension au rez-de-chaussée en façade latérale ;
 - la hauteur de l'extension sur deux niveaux en façade arrière ;
 - le revêtement de l'extension en façade latérale et arrière ;
 - le remplacement du mur de soutènement à droite de la pente de garage par des éléments en béton ;
 - la pose de bétons en L en zone latérale ;
- que le projet porte sur :
 - l'isolation de la toiture principale par l'extérieur ;
 - l'agrandissement de la zone minéralisée en zone latérale ;
 - l'installation d'un portail à rue ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : toiture ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la dérogation concerne la hauteur de l'extension sur deux niveaux en façade arrière ;
 - elle présente une hauteur supérieure de 0,25 m par rapport à celle autorisée par le permis d'urbanisme de 2022 ;
 - l'extension autorisée en 2022 était elle-même déjà dérogatoire en hauteur, puisqu'elle dépassait l'extension voisine d'un peu plus de 3,00 m ;
 - cette dérogation ne peut être augmentée ;
 - la disproportion de gabarit vis-à-vis du voisin mitoyen est conséquente ;
 - il y a lieu de revenir à la situation du permis d'urbanisme de 2022 pour la hauteur de l'extension du 1^{er} étage en façade arrière ;
- que l'extension au rez-de-chaussée située en façade latérale présente une hauteur supérieure de 0,57 m par rapport à celle autorisée par le permis d'urbanisme de 2022 ;
- que le volume passe ainsi d'une hauteur de 3,05 m par rapport au niveau fini à une hauteur de 3,62 m ;
- que cette modification est due principalement à l'augmentation de la hauteur sous plafond dans les pièces concernées (de 2,40 m à 2,60 m) ainsi que l'augmentation de la hauteur de l'acrotère ;

- qu'il en résulte un volume à caractère massif ; que cette hauteur altère l'équilibre des proportions avec la façade avant ;
- qu'il y a lieu de revenir à la situation du permis d'urbanisme de 2022 pour les hauteurs de l'extension du 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 : toiture ;
- que la dérogation est acceptable pour l'isolation de la toiture principale :
 - la dérogation concerne l'isolation par l'extérieur de la toiture principale à 3 pans ;
 - le niveau du faîte est rehaussé de 0,24 m pour isoler la toiture par l'extérieur ;
 - la dérogation est minime ;
 - 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 4, article 12 : aménagement (...) des zones de retrait latéral ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - des éléments en béton de type « L » ont été implantés en zone latérale, à très faible distance de la limite mitoyenne (quelques dizaines de centimètres) ;
 - en séance, le demandeur indique qu'une palissade est destinée à être installée sur ces structures ;
 - il ressort également du projet qu'une minéralisation importante de la zone latérale est envisagée ;
 - ces interventions impliquent une modification sensible du relief naturel du terrain ;
 - elles provoquent, de ce fait, une rupture marquée de la pente naturelle du sol ;
 - la zone latérale est pourtant destinée à favoriser le développement de la flore, tant sur le plan qualitatif que quantitatif ;
 - il convient dès lors de supprimer l'ensemble des éléments en béton en « L » et de limiter la minéralisation de la zone latérale à ce qui était autorisé par le permis d'urbanisme de 2022 ;
- que la lucarne réalisée en façade arrière ne respecte pas le gabarit autorisé dans le permis d'urbanisme DB225/2022 :
 - sa largeur totale est de 3,00 m, soit 0,16 m de plus qu'autorisé initialement ;
 - sa toiture est implantée à 0,25 m de plus en hauteur ;
 - la distance de 0,22 m par rapport à l'axe mitoyen n'est pas respectée ;
 - la façade avant de la lucarne est implantée à +/- 0,25 m plus en avant sur la toiture plate que ce qui était autorisé ;
- que l'augmentation simultanée en largeur et en hauteur engendre un volume disproportionné, débordant largement sur le pan latéral de la toiture principale, de manière particulièrement perceptible depuis l'espace public et de nature à compromettre le bon aménagement des lieux ;
- que la superposition de ces accroissements volumétriques aboutit à la création d'une lucarne d'une ampleur excessive, rompant avec l'équilibre initial de la toiture ;
- que la toiture de cette lucarne est implantée au même niveau que le faîte de la toiture principale, en contradiction avec le décrochement prévu par le permis d'urbanisme DB225/2022, accentuant ainsi son caractère envahissant ;
- que, de manière générale, une lucarne est destinée à demeurer un élément ponctuel, discret et subordonné dans la composition d'une toiture, ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce, où elle en vient à dominer de façon prépondérante la volumétrie d'ensemble ;
- que l'isolation par l'extérieur de la toiture principale est prévue ; qu'elle a pour objectif de rétablir un équilibre des proportions de la lucarne vis-à-vis de la toiture ;
- que toutefois, indépendamment de la question des proportions entre la lucarne et la toiture principale, le gabarit absolu de la lucarne réalisée est excessif ;
- que son gabarit dépasse ce qui peut être admis pour un élément accessoire de toiture ;
- que dès lors, même en tenant compte de l'isolation prévue de la toiture principale, la lucarne conserverait un gabarit disproportionné et inadapté ;

- qu'un rééquilibrage des proportions n'étant pas suffisant, une réduction effective du gabarit de la lucarne devra être réalisé ;
- qu'à cette fin, la lucarne réalisée doit être entièrement démontée ;
- qu'il y a lieu de rétablir le gabarit de la lucarne conformément à celui autorisé par le permis d'urbanisme de 2022 ;
- que de la briquette était prévue en façade arrière et sur une partie de la façade latérale au rez-de-chaussée ; que ces façades sont prévues en crépi, avec une bande de briquettes verticales placée sous le couvre mur en situation projetée ; que cette modification appauvrit les qualités esthétiques de la composition architecturale ;
- qu'il y a lieu de prévoir un parement en briquettes en façade latérale et en façade arrière de l'extension du rez-de-chaussée, conformément au permis d'urbanisme de 2022 ;
- que trois baies de fenêtres étaient prévues au rez-de-chaussée en façade arrière ; qu'elles formaient une composition architecturale harmonieuse en accord avec les baies de l'étage et de la lucarne ;
- qu'une seule grande baie de 6,00 m de large a été réalisée ; qu'elle appauvrit la composition de la façade arrière ;
- que le mur de soutènement de droite dans la rampe d'accès au garage a été remplacé par des L en béton pour des raisons de stabilité ; qu'il sera recouvert d'un crépi blanc comme dans la situation d'origine ;
- qu'un portail est prévu à front de rue ; que sa hauteur n'est pas cotée ; qu'il y a lieu de prévoir un portail d'une hauteur maximale de 1,50 m et de coter cette hauteur sur le dessin ;
- qu'une pompe à chaleur est prévue en zone latérale, à proximité de la façade avant ; qu'elle sera visible depuis l'espace public ;
- qu'il y a lieu de reculer la pompe à chaleur afin qu'elle ne soit pas perceptible depuis l'espace public ;
- que les coupes et les façades comportent déjà plusieurs cotes de niveaux ; qu'il convient toutefois de compléter les plans par des cotes de hauteur détaillées, en indiquant la dimension de chaque élément de la construction ;
- que les travaux améliorent les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/03/2026 au 13/04/2026 ;

Vu la réclamation introduite durant l'enquête publique et concernant :

- le souhait d'être tenu informée des voies de recours ;

Considérant :

- que ces informations ont été transmises par téléphone ; qu'en outre, elles sont également disponibles sur les affiches rouges placées dans le quartier durant l'enquête publique et sur rendez-vous au guichet de l'urbanisme ;

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

- revenir à la situation du permis d'urbanisme de 2022 pour le gabarit de la lucarne (la lucarne actuelle doit être démontée) ;
- revenir à la situation du permis d'urbanisme de 2022 pour les hauteurs des extensions du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- prévoir un parement en briquettes en façade latérale et en façade arrière de l'extension du rez-de-chaussée, conformément au permis d'urbanisme de 2022 ;
- supprimer tous les L en béton en zone latérale ;
- limiter la minéralisation en zone latérale à ce qui était prévu au permis d'urbanisme de 2022 ;
- prévoir un portail d'une hauteur maximale de 1,50 m et coter cette hauteur sur le dessin ;
- reculer la pompe à chaleur afin qu'elle ne soit pas perceptible depuis l'espace public ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

Les membres,

La Commission,