

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 Thomas GIRODROUX-LAVIGNE
- sur la propriété sise : Avenue Marquis de Villalobar 88
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire un garage et une piscine extérieure, transformer et régulariser l'habitation unifamiliale 4 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 Thomas GIRODROUX-LAVIGNE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Jan HONTOIR, architecte
- nombre de réclamant présent : /

DECIDE à huis clos :

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

Vu le permis d'urbanisme DB101/2020 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 26/03/2020 pour la construction d'une extension et la transformation de l'habitation unifamiliale ;

Considérant :

- que le projet vise à construire un garage et une piscine extérieure, à transformer et à régulariser l'habitation unifamiliale 4 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 est inscrit dans les Permis de Lotir (P.L.) n° 07.17 et n°07.31, approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 21/04/1986 et le 10/09/2007 ;
- que la régularisation porte sur :
 - la modification des ouvertures et la division des châssis en façade avant ;
 - le changement de teinte des matériaux de parement de l'extension (de l'enduit de ton clair au noir) ;
 - le remplacement de la porte d'entrée (du bois blanc vers l'aluminium noir) ;
 - le changement de la teinte de la porte de garage (du gris anthracite au noir) ;
- que le projet porte sur :
 - la construction d'un garage 2 places enterré dans la zone de recul ;
 - la suppression d'une cave existante au profit d'une 2ème place de parking dans le garage existant ;
 - la démolition de l'escalier existant dans la zone de recul permettant d'accéder au jardin et à la terrasse ;
 - la construction d'un nouvel escalier extérieur dans la zone de cours et jardins à l'arrière de l'habitation ;
 - le changement de couleur des châssis en noir ;
 - la construction d'une piscine ;
 - la modification du portail d'entrée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - chapitre B, articles 1 et 2 : zone de recul – destination et aménagement ;
- que les dérogations sont acceptables pour le garage :
 - actuellement, en zone de recul, il existe un escalier et des murs de soutènement qui mènent du rez-de-chaussée à la terrasse du rez-de-jardin ;
 - la différence de dénivelé est de +/- 2,75 m ;
 - le nouveau volume pour le garage est situé au même emplacement que cet accès pour aller au niveau du jardin ;
 - le volume est enterré et invisible depuis l'espace public ;
 - la profondeur du garage est similaire à la profondeur de l'habitation ;
 - le projet propose une couche de terre arable de 25 cm minimum sur l'extension ; que cela n'est pas suffisant ;
 - cet aménagement augmente l'imperméabilité du sol et crée un emprise en zone de recul ; que d'ordinaire, il s'agit d'une zone ne comportant pas de constructions ;
 - afin de limiter au maximum l'impact, il y a lieu de suivre la prescription du R.R.U., Titre I, chapitre 2, article 4 §2; qu'une couche de terre arable de 60 cm minimum est nécessaire pour pouvoir assurer la plantation d'une végétation diversifiée et bien développée au-dessus des constructions en sous-sol ;
 - le 1/3 de la surface de la zone de recul est plantée ; qu'il n'est pas prévu d'abattage d'arbres ; que les arbres existants sont maintenus ;

- que les dérogations sont acceptables pour l'armoire technique et la pompe à chaleur :
 - actuellement, bien que située en zone de recul, l'armoire technique est positionnée pour éviter toute nuisance sonore au voisinage ;
 - la pompe à chaleur projetée a un niveau sonore très faible (25db à 10 m) ;
 - étant donné que la limite de parcelle du voisin le plus proche se situe à 20 m de l'armoire technique, le projet n'aura aucun impact négatif ;
 - elle n'est pas visible depuis l'espace public au vu de la végétation dense existante en zone de recul ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - chapitre A, article 4 : matériaux de parement ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'enduit pour les façades du nouveau garage est prévu de teinte noire ; que cela répond à la teinte de l'extension réalisée en 2020 ;
 - de facto, le permis de 2020 prévoyait un enduit de teinte claire ;
 - l'extension existante adopte une architecture moderne, en rupture volontaire avec le style classique de la maison principale ;
 - que l'utilisation de la teinte noire pour l'enduit s'inscrit dans cette intention architecturale, soulignant le caractère contemporain de l'extension ;
 - cela est strictement limité aux 2 volumes d'extension, ce qui représente une surface restreinte par rapport à l'enduit blanc du bâtiment principal ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - chapitre A, article 5 : clôtures ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme :
 - Titre VI, article 50 : clôture des propriétés longeant la voie publique ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'entrée carrossable existante mesure 3,24 m de largeur et est élargie à 5,20 m ;
 - le portail projeté comporte une entrée véhicules et une entrée piétons/vélos séparée avec une boîte à lettre intégrée ;
 - dans l'environnement immédiat de l'habitation, les portails présentent des entrées véhicules et piétons distinctes, des matériaux, de teinte et des design différents ; qu'il n'existe pas d'uniformité au niveau des portails d'entrée ;
 - en termes de hauteur, le projet propose un portail d'1,80 m de haut, de même hauteur que le portail existant ;
- qu'au niveau de la nouvelle piscine, celle-ci est implantée à la place de l'étang avec des dimensions légèrement réduites afin de respecter la zone de recul de 10 m ;
- que les techniques de la piscine sont situées dans l'armoire technique extérieure existante ;
- qu'au niveau de la pompe à chaleur, celle-ci ne nécessite pas de permis d'environnement car elle est non-classée ;
- qu'actuellement, cette armoire contient la pompe et filtre de l'étang existant ;
- qu'au niveau de la gestion des eaux de pluies, les eaux de pluies sont absorbées par couche de terre arable de 25cm minimum au-dessus de l'extension ;
- qu'une nappe drainante permet de faire ruisseler les eaux excédentaires vers une zone d'infiltration située le long de l'extension ;
- que le projet augmente la minéralisation de la parcelle ;
- qu'il y a lieu de proposer une amélioration de la gestion intégrée des eaux sur la parcelle (GIEP) ;
- que la déconnexion des DEP arrière avec rejet dans une noue d'infiltration ou récolte des eaux dans une citerne avec trop-plein infiltré sur la parcelle serait bienvenue ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- que cela ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

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

Vu l'absence de réclamation ;

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

- proposer un système GIEP global pour la propriété ;
- prévoir 60 cm de terre arable sur la toiture de la nouvelle extension du garage ;

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les dérogations aux articles 1 et 2, chapitre B du Permis de Lotir sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 4, chapitre A du Permis de Lotir est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 5, chapitre A du Permis de Lotir est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,