

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 18 septembre 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 : /
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- 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 : Monsieur Oliver LERMEN
- sur la propriété sise : Avenue Mostinck 13
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifier les façades d'une habitation unifamiliale, ajouter une piscine et abattre 2 arbres

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 ou observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Oliver LERMEN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Jérôme ADANT
- nombre de réclamant présent : 0

DECIDE à huis clos :

Considérant :

- que la demande vise à modifier les façades d'une habitation unifamiliale 4 façades, à construire une piscine à ciel ouvert en zone de cours et jardins et à abattre 2 arbres ;
- 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est inscrit dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° V/3 approuvé par Arrêté Royal du 31/01/1969 ;
- que le bien est inscrit dans le Permis de Lotir (P.L.) n° 05.13, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 10/06/1976 ;
- que l'avenue Mostinck est pourvue d'un alignement de 5 m ;
- qu'il est fait application des articles suivants du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - A.0.6 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions (construction en zone latérale de 3,00 m : escalier vers local technique) ;

Vu le permis d'urbanisme DB168/2009 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 14/07/2009 pour la construction de la maison qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 28/11/2024 ;

Considérant :

- que le demandeur a fait usage de l'article 126/1 du Co.B.A.T. et a déposé un projet modifié en date du 23/06/2025 ;
- que les modifications apportées au projet initial sont les suivantes :
 - la piscine s'implante parallèlement à la façade arrière de la maison au lieu de perpendiculairement ;
 - la superficie de la terrasse surélevée est diminuée et celle-ci n'est plus située dans la zone non aedificandi latérale de 4,00 m ;
 - la demande d'installation d'un portail à rue a été supprimée ;
 - le nombre d'arbres à abattre a été diminué de 14 à 2 ;
- que les éléments inchangés du projet initial sont les suivants :
 - la modification des matériaux de parements de la maison ;
 - la modification de certaines baies ;
 - la construction d'un local technique semi enterré en façade arrière ;
 - la construction de murs de soutènements de plus de 0,50 m de haut en zone de cours et jardins ;
 - la construction d'une terrasse située à plus de 0,50 m au-dessus du niveau existant du sol en zone de cours et jardins ;
 - des modifications du niveau du sol supérieurs à 0,50 m en zone de cours et jardins ;
- que la demande déroge aux articles suivants du P.P.A.S. et du P.L. :
 - P.P.A.S. et P.L. : Article IV, 6. Matériaux de parement : a) les briques de parement rugueuses dans la gamme des rouges ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la brique projetée est de ton gris nuancé ;
 - un bardage métallique nervuré de ton noir est également prévu ; il ne fait pas partie des matériaux autorisés dans le P.P.A.S. ou le P.L. ;
 - la rue est caractérisée par la présence de briques de tonalités variées : briques peintes en blanc et en gris, briques rouges ;
 - le gris est une teinte neutre ;

- les matériaux proposés s'intègrent dans le quartier ;
- que la demande déroge aux articles suivants du P.P.A.S. et du P.L. :
 - P.P.A.S. et P.L. : Article IV, 3. Implantation : d) profondeur de construction : 15 m maximum ;
- que cette dérogation est acceptable pour le volume semi-enterré, la piscine et la terrasse :
 - une extension semi-enterrée est prévue en façade arrière pour accueillir les installations techniques de la piscine ; au-delà de cette extension la piscine est prévue parallèlement à la façade arrière ;
 - la maison existante a une profondeur de 15 m ;
 - l'extension projetée a une profondeur de 3,23 m ; ce volume est partiellement enterré ; en son point le plus profond, il ressort de 1,30 m par rapport au niveau projeté du sol ; la toiture plate du volume est aménagée en terrasse, de plein pied avec le séjour de l'habitation ;
 - la piscine a une largeur de 3,64 m ; en son point le plus profond, elle ressort de 1,00 m par rapport au niveau projeté du sol ;
 - la dérogation porte sur une profondeur de 3,23 m + 3,64 m, soit un total de 6,87 m ;
 - la terrasse projetée du côté du n° 15 est implantée à 0,62 m au-dessus du niveau du sol et s'étend jusqu'à 4,15 m au-delà de la façade arrière ;
 - il s'agit de volumes dont la hauteur est modeste, voir minime, par rapport au niveau du sol ; ils suivent la courbe naturelle et descendante du terrain : la piscine est implantée quelques marches plus bas par rapport à la terrasse formée par la toiture plate du volume semi enterré ; les aménagements projetés s'intègrent dans le relief du terrain ;
 - la parcelle est profonde ; au-delà de la piscine la profondeur du jardin est de 29,20 m ;
- que l'escalier extérieur permettant d'accéder au local technique projeté déroge aux articles suivants du P.P.A.S. et du P.L. :
 - P.P.A.S. et P.L. : Article IV, 3. Implantation : a) zone latérale non aedificandi : 5,00 m minimum, sauf indication contraire du plan ; le plan du P.L. indique une zone non aedificandi de 4,00 m minimum ;
 - P.P.A.S. et P.L. : Article IV, 3. Implantation : d) profondeur de construction : 15 m maximum ;
- que ces dérogations sont acceptables pour le volume dans lequel s'inscrit l'escalier extérieur :
 - préambule : le P.L. étant postérieur au P.P.A.S., c'est le P.L. qui est pris en considération pour la zone non aedificandi, soit 4,00 m ;
 - les dimensions du volume dans lequel s'inscrit l'escalier extérieur sont de 2,98 m x 1,24 m ;
 - il est situé à 2,70 m de la limite mitoyenne (n° 11) et atteint une profondeur de 18,91 m par rapport à la façade avant de la maison ;
 - il s'agit d'un muret derrière lequel se développe un escalier de quelques marches ; le muret a une faible hauteur, soit 0,56 m en son point le plus haut ;
 - les dérogations sont acceptables vu la faible hauteur du muret et le développement de l'escalier situé sous le niveau du sol ;
- que la demande déroge à l'article suivant du P.P.A.S. :
 - article VIII : Zone de cours et jardins, 1. Destination ; Cette zone est strictement réservée à l'établissement de cours et de jardins ;
- que cette dérogation est acceptable pour la piscine :
 - la piscine est un complément usuel de la zone de cours et jardins ;

Considérant :

- que le projet modifié prévoit une implantation de la piscine parallèle à la façade arrière au lieu d'une implantation perpendiculaire ;
- que la profondeur d'implantation de la piscine par rapport à la façade arrière est réduite de 11,99 m à 6,90 m ;
- que cette modification limite l'impact du projet sur l'intérieur d'ilot ;
- que l'avis précédent demandait de limiter considérablement l'implantation de la piscine en profondeur pour supprimer totalement son impact sur le système racinaire des arbres et pour diminuer son impact sur l'intérieur d'ilot ;

- que le projet a été revu pour permettre de conserver les arbres, excepté les arbres n°12 et 13 qui sont dans un état sanitaire défavorable, pour maintenir un corridor écologique ;
- que néanmoins, une attention particulière devra être portée à la protection des arbres durant le chantier, en évitant tout impact sur le système racinaire ou aérien des arbres maintenus ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de 4 façades et comprenant 3 chambres ;
- que certaines baies de fenêtres sont modifiées ;
- que les châssis sont en aluminium de ton gris en situation de fait et projetée ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 ;

Vu l'absence de réclamation ;

AVIS FAVORABLE, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La dérogation à l'article IV, 6 du Permis de Lotir (P.L.) et du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article IV, 3 d) du Permis de Lotir (P.L.) et du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) est accordée pour le volume semi-enterré, la piscine et la terrasse pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article IV, 3 a) et d) du Permis de Lotir (P.L.) et du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) est accordée pour le volume dans lequel s'inscrit l'escalier extérieur pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article VIII du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,