

**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 Larisa DIACONU, 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 Kevin KEARY et Madame Laura FREYNE
- sur la propriété sise : Avenue Armand Scheitler 15
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer la maison 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'1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Géraldine PIRET
  - Monsieur Louis MALHOMME
- nombre de réclamant présent : 0

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que le projet a fait l'objet d'une première enquête publique du 28/03/2025 au 14/04/2025 ;
- que l'avis de la Commission de Concertation du 24/04/2025 était :
  - favorable à condition de limiter la profondeur de l'extension à maximum 3 m ;
- que, conformément à cet avis, la profondeur de l'annexe a été réduite à 3 m ;
- que toutefois, le projet présenté lors de cette séance a été modifié ;
- que les modifications portent sur :
  - la transformation de la toiture à deux versants de l'extension arrière en toiture plate ;
  - la rehausse du mur mitoyen de 0,48 m ;
- que ces plans modifiés ont été soumis à nouveau à des mesures particulières de publicité ;

Considérant :

- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne 3 façades ;
- que le projet porte uniquement sur la modification de la typologie de la toiture de l'extension arrière ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 6 : toiture (hauteur) ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la dérogation concerne la hauteur de l'extension en façade arrière, qui dépasse le profil mitoyen, lequel ne dispose pas d'extension ;
  - la toiture à deux versants initialement prévue a été remplacée par une toiture plate ;
  - la hauteur de l'extension atteint 2,95 m par rapport au niveau du sol et environ 3,38 m au niveau du lanterneau ;
  - cette modification entraîne une rehausse du mur mitoyen de 0,48 m par rapport à la proposition initiale ;
  - du fait de son orientation Nord-Ouest, l'extension aura un impact limité sur l'ensoleillement des propriétés voisines ;
  - l'extension est qualitative et permet d'améliorer l'habitabilité du bâtiment ;
- que les façades latérale et arrière de l'extension seront revêtues d'un bardage en zinc de teinte anthracite ;
- que le mur mitoyen de l'extension sera réalisé en pleine brique d'une épaisseur de 0,28 m, conformément au Code Civil ;
- que l'extension est qualitative et permet d'améliorer l'habitabilité du bâtiment ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- que le projet n'est pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;

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

Vu la seule réclamation :

- la profondeur de construction et le gabarit disproportionné de l'extension ;

Considérant :

- que la profondeur de l'extension a été réduite à 3 m, conformément à l'avis de la Commission de Concertation du 24/04/2025 ;
- que la profondeur totale de construction est désormais de 15,14 m ;
- que l'extension respecte les prescriptions de l'article 4 du Titre I du R.R.U., en ce qui concerne la profondeur de construction ;
- que le projet ne dépasse pas la profondeur du bâtiment de gauche (n° 17) ;
- que la toiture à deux versants de l'extension a été remplacée par une toiture plate ;
- que cela permet une meilleure intégration du projet dans le tissu bâti existant ;

Commission de Concertation du 18/09/2025

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

La dérogation à l'article 6 §1, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne la hauteur de la toiture, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

