

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 29 janvier 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 Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme
 - 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 Adeline RUSSEL, 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 Pascal LEFEBVRE et Madame Mireille LEBRUN
- sur la propriété sise : Clos du Bois Planté 4
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre en toiture 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 4 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Pascal LEFEBVRE
 - Madame Mireille LEBRUN
 - Maître Séverine PERIN Avocate – Etude JANSON
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Priscillia PIACENTINI
 - Madame Andrea MUTATE
- nombre de réclamants présents : 4

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à isoler et à transformer l'habitation unifamiliale, ainsi qu'à rehausser et à transformer la toiture à deux versants en un toit à la Mansart ;
- 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 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° 05.01A, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 25/05/1963 ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
 - P.R.A.S., article B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques ;

Vu le permis d'urbanisme DB246/1969 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 21/11/1969 pour la construction de l'habitation ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la transformation de la toiture à deux versants en un toit à la Mansart ;
 - l'isolation des façades ;
 - l'extension du bâtiment en façade latérale droite sur toute la longueur et la hauteur de la façade ;
 - le déplacement des espaces de vie au premier étage ;
 - la modification des ouvertures en façades et le remplacement des châssis existants ;
 - la modification du relief du sol ;
 - le réaménagement des abords et du terrain à bâtir de droite (futur n° 6) ;
 - l'installation d'une pompe à chaleur ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale isolée ;
- que le projet vise la transformation de la toiture à deux versants en une toiture à quatre versants (toit à la Mansart) ;
- que ces travaux impliquent la modification des caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
- que, par rapport à la situation existante de droit, le faîte du bâtiment sera rehaussé de 1,35 m ;
- que, par rapport au versant existant de la toiture, la hauteur du bâtiment existant est dépassée d'environ 2 m (mesure prise perpendiculairement à l'élément de référence) ;
- que la hauteur des murs de façade sous corniche existants est maintenue (5,35 m) ;
- que les bâtiments voisins autour de la parcelle concernée sont principalement des villas unifamiliales dont les gabarits sont en R+T ou R+1 +T, et un immeuble à appartements présentant un gabarit en R+2 ;
- que, la rue étant située à un niveau plus bas que le jardin, le rez-de-chaussée est assimilé au sous-sol et le premier étage au rez-de-chaussée par rapport au niveau du jardin en façades arrière et latérale ;
- que le bâtiment projeté présente un gabarit en R+2+T ;
- que le gabarit du projet, tel que présenté dans la demande de permis d'urbanisme, dépasse celui du bâtiment le plus élevé de l'environnement immédiat, à savoir l'immeuble à appartements situé à gauche (Montagne aux Ombres n° 10-12) ;
- que le faîte du bâtiment projeté dépasse de 1 m la hauteur de celui-ci ;
- que la rehausse marque une rupture importante avec l'ensemble bâti existant et porte atteinte à l'équilibre paysager environnant ;
- que les caractéristiques urbanistiques du bâtiment projeté ne s'accordent pas avec celles du cadre urbain environnant ;

- que le projet vise également l'extension du bâtiment en façade latérale droite sur toute la longueur et la hauteur de la façade ;
- que l'élargissement de la façade cumulée à la volumétrie imposante affirment un aspect monobloc étranger au quartier ;
- que le gabarit du nouveau volume créé par la nouvelle toiture et l'extension latérale ne s'intègre pas dans le quartier ;
- qu'aucune étude d'ensoleillement n'a pas été réalisée afin d'analyser l'impact du projet en termes de luminosité des parcelles environnantes ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° V/3 :
 - article V.3.a : implantation – zone latérale non aedificandi ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la zone latérale non aedificandi définie par le P.P.A.S. n° V/3 est de minimum 5 m ;
 - en ce qui concerne la zone latérale de gauche, le projet dépasse la zone constructible d'environ 0,15 m en raison de l'isolation de la façade latérale et d'environ 0,85 m en raison de l'ajout d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée ;
 - en ce qui concerne la zone latérale droite, une partie de la terrasse projetée au premier étage, ainsi que son mur, dépassent d'environ 1,25 m la zone constructible ;
 - cette terrasse, située au deuxième étage par rapport au niveau du sol, s'étend sur toute la largeur de la façade latérale et partiellement sur la façade arrière ;
 - l'architecture de cette terrasse surélevée et de son mur de soutènement ne s'intègre pas harmonieusement au style du bâtiment ;
 - étant donné qu'il s'agit d'une donnée essentielle du P.P.A.S., la zone constructible délimitée par le P.P.A.S. doit strictement être respectée ;
 - l'isolation des façades ainsi que l'auvent pourraient toutefois être acceptés dans le cadre d'un projet plus respectueux de l'existant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° V/3 :
 - article V.5 : la toiture :
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la dérogation porte sur l'inclinaison des versants du toit à la Mansart projeté ;
 - selon les prescriptions du P.P.A.S., les versants doivent être inclinés entre 25° et 45° ;
 - le brisis présente une inclinaison de 75° tandis que le terrasson est incliné à 25° ;
 - la typologie de toit à la Mansart, au niveau du 3^{ème} niveau, accentue l'effet de masse et ne s'inscrit pas harmonieusement dans le langage architectural environnant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° V/3 :
 - article V.6 : matériaux de parement :
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le projet prévoit l'ajout d'une protection solaire coulissante en aluminium de teinte gris moyen en façade avant et en façade latérale droite, orientées Sud-Est ;
 - l'aluminium ne figure pas parmi les matériaux de parement autorisés par le P.P.A.S. n° V/3 ;
 - cette intervention concerne une surface restreinte, le parement principal restant en briques rouges conformément aux prescriptions du P.P.A.S. ;
 - il est à noter que l'objet principal de la demande porte sur l'extension du bâtiment et que le projet dans son ensemble ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° V/3 :
 - article VIII.2.c : murets de soutènement ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la dérogation concerne les talus C et D (voir note explicative), situés près de la limite mitoyenne de gauche, pour lesquels le muret de soutènement projeté dépasse la hauteur maximale de 0,50 m imposée par les prescriptions du P.P.A.S. ;

- un muret d'environ 1 m de haut est prévu le long de la limite mitoyenne avec les voisins situés Montagne aux Ombres n°6-8 ;
- que les interventions projetées rompent avec le caractère architectural initial du bâtiment et nuisent à son intégration dans l'environnement immédiat ;
- que l'aménagement des espaces de vie au niveau du 2^{ème} étage par rapport à la rue implique la création d'une large plateforme surélevée au-dessus du niveau du jardin ;
- que la terrasse sur pilotis en façade latérale gauche augmente l'impact visuel du projet depuis l'espace public ;
- que le projet porte atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et qu'il est contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2026 au 19/01/2026 ;

Vu les 4 réclamations :

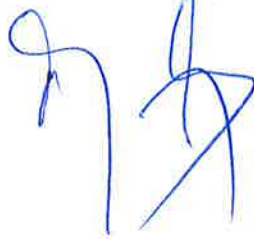
- la rehausse du bâtiment crée un volume imposant et engendre une perte d'ensoleillement des parcelles voisines ainsi qu'une augmentation des vues directes vers les propriétés voisines ;
- aucune étude d'ensoleillement n'est jointe au dossier ;
- la forme et l'expression architecturale de la toiture sont en rupture avec le tissu bâti existant ;
- la création d'une terrasse en hauteur engendre des nuisances sonores et porte atteinte à l'intimité des voisins ;
- les matériaux de parement ne s'inscrivent pas dans la cohérence du quartier ;
- l'isolation extérieure, l'ajout d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée et une partie de la terrasse empiètent dans la zone latérale, zone destinée à rester non bâtie ;
- les aménagements extérieurs de la zone de recul et l'élévation du mur projeté modifient substantiellement le terrain et génèrent des nuisances pour les propriétés voisines en termes de stabilité des sols et d'impact visuel ;
- la hauteur et la pente des talus en zone de cours et jardins qui engendrent un risque d'aggravation des servitudes naturelles d'écoulement des eaux et d'inondation, d'érosion et d'instabilité des talus mitoyens, l'affectation du système racinaire des arbres existants (chênes) ainsi qu'un non-respect de l'article 3.129 du Code Civil ;
- la construction d'un mur de soutènement du côté des voisins situés Montagne aux Ombres n°6-8 porte atteinte à la haie vive existante ainsi qu'à la réduction de la biodiversité locale ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Les membres,

Two handwritten signatures. The top one is in purple ink and the bottom one is in black ink. Both are stylized and cursive.

La Commission,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Le Président,

A large, stylized handwritten signature in blue ink, with a prominent loop at the top and a long horizontal stroke at the bottom.