

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

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 Sébastien WINTENBERGER et Madame Stéphanie MOUREAUX
- sur la propriété sise : Avenue Orban 177
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénovation et agrandissement d'une maison d'habitation

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 :
 - Monsieur Sébastien WINTENBERGER
 - Madame Stéphanie MOUREAUX
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Frédéric BOUCHAT
- nombre de réclamants présents : 2

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à étendre une maison 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° 13.25 et n° 13.25A, approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 23/01/2006 ;
- que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le Plateau de Stockel (R.C.U.Z.) d'application depuis le 20/05/2025 ;
- que ce règlement vise la préservation et la mise en valeur du quartier qui est caractéristique pour ses valeurs patrimoniales et végétales ;
- que l'annexe 3 du R.C.U.Z. détermine pour chaque immeuble une catégorie fondée sur la valeur patrimoniale des biens spécifique au quartier ;
- que la villa est identifiée dans la catégorie 3 ;
- que le projet porte sur :
 - l'extension au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage arrière ;
 - la modification de l'escalier intérieur ;
 - la modification des châssis ;
 - la création d'un balcon au 1^{er} étage arrière ;
 - l'isolation de la façade latérale gauche ;
 - la suppression des 3 piliers à front de voirie ;
 - le remplacement du portail à rue ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - article A.2 : implantation, zone latérale non aedificandi de 4 m ;
 - une partie de l'extension arrière sur deux niveaux s'étend en dehors de la zone de bâtisse, c'est-à-dire sur une partie de la zone latérale ce qui la réduit à 3,10 m ;
 - article A.2 : implantation, profondeur maximum de 16 m ;
 - la terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière dépasse la zone de bâtisse ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - la distance de 4 m imposée par le Permis de Lotir permet de respecter un recul par rapport à la limite mitoyenne équivalent ou presque à celui existant entre cette limite et la maison voisine située au n° 175 ;
 - le débordement de l'annexe arrière dans la zone latérale rompt l'alignement de la façade latérale existante, entraînant un volume trop présent au niveau de l'arrière du bâtiment ;
 - de plus, la dérogation concerne un volume qui s'élève sur deux niveaux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) ;
- qu'il y a lieu de revoir la profondeur de la terrasse arrière de manière à respecter la profondeur maximale de la zone de bâtisse de 16 m ;
 - la terrasse située en hauteur par rapport au niveau du jardin déborde de la profondeur de la zone de bâtisse d'environ 2,50 m ;
- qu'il y a lieu de réduire la surface de la terrasse afin de respecter la zone de bâtisse ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le Plateau de Stockel :
 - article 14 §3 du Titre I, chapitre 2 : extensions et annexes - dans les catégories 2. et 3., l'ajout d'extension sera proportionnée au volume principal et ne dépassera en aucun cas 20 % du volume principal de l'immeuble ;
 - le volume de l'extension projetée (215 m³) dépasse 20 % du volume principal (769 m³) - l'extension projetée dépasse de 61,2 m³ les 20 % autorisés ;

- que cette dérogation est acceptable moyennant modification :
 - la majeure partie de l'extension se situe à l'arrière du bâtiment existant ;
 - néanmoins, la partie du volume projeté débordant dans la zone latérale entraîne une perte de cohérence de la composition d'origine ;
 - en supprimant la partie bâtie située en dehors de la zone de bâtisse du Permis de Lotir précité, le volume total de l'extension sera diminué et acceptable ;
 - dès lors, l'extension se situera dans l'alignement du bâti existant et sera proportionnée au volume principal ;
- que l'extension permet d'étendre la zone de vie en relation avec le jardin et de créer une chambre parentale avec salle de bain et bureaux à l'étage ;
- que, néanmoins, ces espaces pourraient être légèrement réduits afin de respecter l'article A2 du Permis de lotir précité ;
- qu'il est prévu une terrasse en dalles de béton en relation avec la salle-à-manger et le jardin ;
- qu'il y a lieu de prévoir une terrasse à joints ouverts ou en matériaux perméables ;
- que le projet ne précise pas le type de revêtement de la toiture de la nouvelle annexe ;
- qu'il y a lieu de prévoir une toiture verte de type intensive ou semi-intensive ;
- que deux citernes d'eaux de pluie sont intégrées au projet ;
- que les eaux de pluie seront récupérées pour les WC et pour l'arrosage du jardin ;
- que l'ensemble des châssis seront remplacés en aluminium blanc ;
- que les seuils de fenêtres sont conservés en pierre bleue pour la partie existante et sont prévus en aluminium de teinte gris pour la nouvelle partie ;
- qu'au niveau de la façade latérale, il est prévu un crépi sur isolant de teinte blanche ;
- que le projet prévoit également la suppression des trois pilastres sur rue ainsi que le remplacement des portails existants ;
- que les pilastres font partie intégrante de l'ensemble architectural et qu'il y a lieu de les conserver ;
- que le nouveau portail proposé est opaque et présente un caractère contemporain ;
- qu'il serait plus pertinent de prévoir une grille ajourée, en s'inspirant du dessin de la porte d'entrée de l'habitation ;

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

Vu l'absence de réclamation ;

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

- supprimer la zone en gravier et le dessin de la voiture sur le côté gauche de la zone de recul et corriger la note explicative en conséquence ;
- revoir le volume de l'extension arrière de manière à respecter la zone latérale non aedificandi de 4 m ;
- réduire la surface de la terrasse extérieure en façade arrière en respectant la zone de bâtisse ;
- prévoir le revêtement de la terrasse extérieure à joints ouverts ou en matériaux perméables ;
- prévoir une toiture verte de type intensive ou semi-intensive sur la toiture plate ;
- prévoir une gille ajourée, en s'inspirant de la porte de la maison, pour le portail à rue ;
- maintenir les 3 pilastres existants à front de voirie ;

La dérogation à l'article A.2 (implantation en zone latérale) du Permis de Lotir n°13.25 est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 14 §3 du Titre I, chapitre 2 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le Plateau de Stockel est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

