

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 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 : Madame Dominique LEONARD
- sur la propriété sise : Avenue du Polo 78
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser une 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 que 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Dominique LEONARD
 - Madame Cécile LEJUSTE
 - Monsieur Patrick LEJUSTE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Marion TRZCINSKI
 - Madame Virginie VANONGEVAL
- nombre de réclamants présents : 2

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise la régularisation d'une maison unifamiliale 3 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est inscrit dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel approuvé le 15/04/2025 ;
 - le bien est classé en catégorie de valeur 2 selon le R.C.U.Z., présentant un intérêt patrimonial, architectural, urbanistique et paysager spécifique au quartier ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - le remplacement des châssis en supprimant les impostes et les croisillons en façade avant ;
 - la présence d'éléments stylistiques en façade avant ;
 - l'extension de la cuisine au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - l'extension de la terrasse surélevée au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - l'agrandissement de la terrasse du 1^{er} étage en façade arrière ;
 - l'aménagement d'une chambre dans les combles ;
 - l'installation d'un portail en zone latérale ;
- que la demande déroge à l'article suivant du R.C.U.Z. pour le Plateau de Stockel :
 - article 12 : menuiseries (...) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - les châssis de la façade avant présentent des impostes et des croisillons dans la partie inférieure en situation de droit ;
 - ils ont été remplacés par des châssis en bois (ton brun) sans impostes et sans croisillons ;
 - afin de préserver l'aspect architectural de la façade avant, il y a lieu de revenir à des châssis avec impostes (et en bois ton brun), comme dans la situation de droit (DB182/1935) ;
- que la porte d'entrée et de garage respectent le dessin de la situation de droit et sont en bois (ton brun) ;
- que des volets (ton brun) sont présents de part et d'autre des baies du 1^{er} étage en façade avant ; que leur dessin respecte la situation de droit ;
- que les volets de la baie du rez-de-chaussée en façade avant ont été supprimés ; qu'ils avaient une fonction décorative uniquement ;
- que la régularisation porte aussi sur les éléments stylistiques suivants en façade avant :
 - la présence d'un pignon à redents en façade avant en situation de fait ;
 - la suppression des volets en bois en façade avant au rez-de-chaussée ;
- qu'un portail métallique noir a été installé en zone latérale (H : 1,86 m et L : 1,00) ;
- qu'il est de taille modeste, esthétiquement qualitatif et peu visible depuis l'espace public ;
- que la cuisine au rez-de-chaussée en façade arrière a été agrandie de +/- 2,50 m² ;
- que le nouveau volume augmente la largeur d'une partie de la cuisine mais sans modifier la profondeur de la maison ; que l'extension simplifie la géométrie de la cuisine ;
- qu'une terrasse surélevée est présente en façade arrière ; qu'elle est située à 90 cm au-dessus du niveau du jardin ; qu'elle a été prolongée de 1,35 m vers le jardin ; que ses nouvelles dimensions sont de 2,05 m x 4,67 m (P x L) ; que le gabarit de l'extension de la terrasse est conforme aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;
- que l'extension a été réalisée en bloc de bétons peints de ton clair ; qu'ils dénotent par rapport au reste de la maison qui est entièrement en briques rouges ;

- qu'il y a lieu de peindre le volume de l'extension de la terrasse du rez-de-chaussée d'une teinte similaire aux briques existantes en situation projetée ;
- que la terrasse du rez-de-chaussée respecte le Code civil en termes de vues droites ;
- qu'une terrasse est présente au 1^{er} étage en façade arrière en partie gauche du bâtiment en situation de droit ; qu'elle a été agrandie vers la droite, sur la toiture plate de la cuisine en situation de fait ;
- qu'un signalement est parvenu au service de l'Urbanisme en juin 2025 ; qu'il concernait notamment l'extension de cette terrasse au 1^{er} étage ; que les photos jointes au signalement permettent d'attester des vues intrusives qu'elle génère vers les parcelles voisines ; que l'ilot est particulièrement dense ; qu'il y a lieu de supprimer l'extension de la terrasse au premier étage et de prévoir une toiture végétalisée sur la toiture plate de la cuisine ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne l'éclairage naturel de la chambre sous combles ;
 - la chambre a une superficie de plancher de 34,65 m² ;
 - une partie de la chambre est occupée par une salle de bain ;
 - déduction faite de la salle de bain, le déficit est minime ;
- qu'il s'agit d'une maison de 3 chambres en situation de droit ; que 2 d'entre-elles ont été transformées en « bibliothèque » et « petit salon » ; que les combles non aménagés ont été transformés en chambre avec salle de bain ; qu'il s'agit dès lors d'une maison de 2 chambres en situation de fait ;
- que la demande déroge à l'article suivant du R.C.U.Z. pour le Plateau de Stockel :
 - article 15 : gestion intégrée des eaux de pluie (...) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le projet n'augmente que légèrement l'imperméabilisation de la parcelle ;

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

Vu la réclamation portant sur :

- la création d'une terrasse au 1^{er} étage en façade arrière générant des vis-à-vis ;
- l'extension de la terrasse du rez-de-chaussée en façade arrière ;
- l'esthétique de l'extension de la terrasse au rez-de-chaussée ;

Considérant :

- qu'il y aura lieu de revenir à la situation de droit et de supprimer l'extension de la terrasse du 1^{er} étage ;
- que l'extension respecte le R.R.U. et que la terrasse du rez-de-chaussée respecte le Code civil en termes de vues droites ;
- qu'une peinture, de teinte similaire aux briques existantes de la maison, devra être prévue sur le volume de l'extension de la terrasse du rez-de-chaussée ;

- AVIS FAVORABLE** à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :
- revenir à des châssis avec impostes (et en bois de ton brun) pour la façade avant, comme dans la situation de droit (DB182/1935) ;
 - peindre le volume de l'extension de la terrasse du rez-de-chaussée en situation projetée, d'une teinte similaire aux briques existantes ;
 - supprimer l'extension de la terrasse au premier étage et prévoir une toiture végétalisée sur la toiture plate de la cuisine ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'éclairage naturel est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

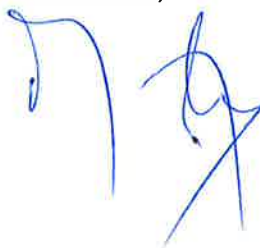
La dérogation à l'article 12§3, du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 15 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

