

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 26 mars 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 Muriel CHAMPENOIS, directeur du Département Gestion Urbaine
- 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 Marc LEMAIRE et Madame Bérengère VAN DER GUCHT
- sur la propriété sise : Avenue des Frères Legrain 82
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre sur deux niveaux en façade latérale une habitation 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 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Bérengère VAN DER GUCHT
 - Monsieur Marc LEMAIRE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Antoine COLBACK
- nombre de réclamant présent : 0

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à étendre sur deux niveaux en façade latérale une habitation unifamiliale ;
- 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 se situe dans le périmètre du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 09/06/2011 ;

Vu les permis d'urbanisme n° 399 et n°187 (DB399/1958 et DB 187/2003) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 25/10/1958 et du 05/06/2003, pour la construction de l'habitation et l'aménagement d'une terrasse, qui constituent la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'extension sur deux étages en façade latérale ;
 - la suppression de l'abri de jardin existant ;
 - le remplacement de la porte de garage ;
 - l'installation de portails aux accès de la porte d'entrée et du garage ;
- que la régularisation concerne :
 - la modification des ouvertures des fenêtres en façades ;
 - le remplacement des châssis ainsi que de la porte de garage ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, article 4 : profondeur de construction ;
 - Titre I, article 6 : la toiture (hauteur) ;
- que les dérogations sont acceptables :
 - la profondeur de l'extension dépasse de 3,53 m la façade arrière du bâtiment concerné ainsi que celle du voisin mitoyen de droite (n°84), et présente un dépassement en hauteur de 5,63 m, ce dernier ne disposant pas d'annexe en façade arrière ;
 - au niveau du bel-étage, l'extension dépasse l'alignement des façades arrière de 2,20 m ;
 - l'extension s'aligne en profondeur sur l'emprise de la terrasse existante en façade arrière ;
 - la profondeur totale de construction sera de 11,78 m, restant inférieure à la profondeur maximale de construction de 13 m fixée par le Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe ;
 - la hauteur de l'extension est justifiée par le maintien d'une hauteur intérieure similaire à celle des niveaux existants et par l'installation d'une toiture verte extensive sur la toiture plate de l'extension ;
 - l'extension sera implantée à une distance de 6 m de la limite mitoyenne droite (n°84) ;
 - celle-ci permettra l'aménagement d'un atelier au rez-de-chaussée et l'agrandissement des pièces de vie au premier étage ;
 - ces travaux permettront d'améliorer l'habitabilité du bâtiment tout en restant en harmonie avec les gabarits des constructions environnantes ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne l'éclairage naturel des chambres situées au deuxième étage ;
 - la surface nette éclairante de la chambre 1, située en façade avant, est de 2,06 m², pour une superficie de plancher de 13,5 m² ; que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 2,7 m² ; que le déficit est donc de 0,64 m² ;

- la surface nette éclairante de la chambre 2, située en façade arrière, est de 1,56 m², pour une superficie de plancher de 12,4 m² ; que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 2,48m² ; que le déficit est donc de 0,92 m² ;
- la surface nette éclairante de la chambre 3, située en façade avant est de 1,03 m², pour une superficie de plancher de 7,6 m² ; que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 1,52 m² ; que le déficit est donc de 0,49m² ;
- les modifications des ouvertures semblent dater de la construction du bâtiment ;
- les baies existantes ne peuvent être modifiées sans porter atteinte à la composition des façades ;
- le déficit est minime et ne porte pas atteinte à l'habitabilité des chambres ;
- qu'il s'agit d'une habitation unifamiliale 3 façades ;
- que le bien fait partie d'un ensemble de 3 bâtiments mitoyens présentant un gabarit et des caractéristiques architecturales similaires ;
- que l'extension projetée sera implantée en façade latérale, en retrait de 0,46 m par rapport à la façade avant, et s'étendra sur toute la profondeur du bâtiment ainsi que sur l'emprise de la terrasse arrière ;
- qu'une zone non aedificandi de 3,30 m sera maintenue par rapport à la limite mitoyenne de gauche (voisin n° 80), conformément aux prescriptions du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe ;
- que le langage architectural du projet est similaire à celui du bâtiment voisin de gauche (n° 80), disposant également d'une extension en façade latérale ;
- que le projet respecte les gabarits admis par le Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe ;
- que l'extension sera réalisée en briques de teinte rouge, similaires au parement existant ;
- que les châssis projetés seront en bois de teinte blanche, en cohérence avec les menuiseries existantes ;
- que ces choix permettront de préserver l'unité et l'homogénéité de l'ensemble des 3 bâtiments mitoyens ;
- que la porte de garage sera remplacée par une nouvelle porte en bois de teinte blanche ;
- que les matériaux et teintes choisis s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- que la demande porte également sur la démolition de l'abri de jardin existant, permettant la déminéralisation de la parcelle ;
- qu'il est prévu une citerne de 4000L pour la récupération des eaux pluviales ;
- que le trop-plein de la citerne sera infiltré sur la parcelle ;
- que les eaux usées seront réutilisées à des fins domestiques (alimentation des WC et du lave-linge et arrosage du jardin) ;
- que la demande vise également la régularisation des modifications apportées aux façades ;
- que les baies ont été modifiées, avec remplacement des châssis et de la porte de garage ainsi qu'une modification de leur division ;
- que les matériaux utilisés sont conformes à ceux d'origine ;
- que ces modifications semblent dater de la construction du bâtiment ;
- que la composition des façades est harmonieuse et s'intègre à celles des bâtiments mitoyens, formant un ensemble cohérent ;
- que ces travaux s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'ensemble des 3 bâtiments mitoyens ;
- qu'il est prévu d'installer deux portails devant l'accès du garage et de la porte d'entrée afin de sécuriser la parcelle ;
- que les portails seront métalliques, de teinte noire et ajourés, permettant d'avoir une légère transparence entre l'espace public et la zone de recul ;
- que le portillon donnant accès à la porte d'entrée aura une hauteur de 1,15 m, et le portail du garage une hauteur de 1,25 m ;
- que le projet améliore le confort, les performances énergétiques et l'habitabilité du bâtiment ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2026 au 16/03/2026 ;

Vu la réaction favorable portant sur :

- le gabarit du projet s'accorde harmonieusement avec le gabarit de l'extension du bâtiment voisin ;

Vu la seule réclamation portant sur :

- la différence de niveau entre la parcelle concernée et celle du voisin de gauche (n° 80), située en contrebas, qui accentue potentiellement l'effet du gabarit de l'extension sur l'ensoleillement du jardin voisin ;
- l'impact de la hauteur de l'abri de jardin sur l'ensoleillement du jardin voisin ;
- l'impact de l'extension projetée sur le système racinaire de l'arbre existant (pin noir d'Autriche) situé sur la parcelle voisine de gauche (n° 80), dont le tronc se situe à environ 7,5 m de la construction projetée, et pour lequel il avait été demandé aux réclamants de prévoir un mode de construction sans impact sur le système racinaire ;

Considérant :

- que l'annexe projetée ainsi que celle du bâtiment voisin de gauche (n° 80) suivent harmonieusement la déclivité du terrain et de la voirie ;
- que l'écart entre les acrotères des annexes (niveau +5,57 m pour le n° 82 contre +4,85 m pour le n° 80) n'est que d'environ 0,70 m ;
- que cette différence est nettement inférieure au dénivelé du terrain naturel ;
- qu'un retrait de 3,30 m est prévu entre l'extension projetée et la limite mitoyenne de gauche (n° 80) ;
- que, compte tenu de la configuration du site et du dénivelé entre les deux parcelles (d'environ 1,70 m), l'extension projetée n'engendre pas de nuisance significative en matière d'ensoleillement ;
- que l'abri de jardin existant sera démoli et qu'aucun nouvel abri n'est prévu ;
- qu'il est effectivement probable que la nouvelle extension ait un impact négatif sur le système racinaire du pin d'Autriche ;
- qu'il sera demandé au demandeur de fournir des explications et plans sur la manière dont seront protégées les racines et les branches de cet arbre durant le chantier, en consultant un arboriste compétent ;
- que cela doit également être le cas pour le magnolia situé en zone de recul ;

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

- fournir une note explicative et des plans sur la manière dont seront protégées les racines et les branches du pin d'Autriche et du Magnolia en zone de recul, durant le chantier, en consultant un arboriste compétent ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 (profondeur de construction) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 6 §1, chapitre 2 (profil de construction) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

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

Les membres,



La Commission,



Le Président,

