

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 Adeline RUSSEL, architecte - responsable du Service Urbanisme

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 Caroline BROTCORNE
- sur la propriété sise : Rue Emmanuel Mertens 43
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre une maison unifamiliale et rehausser sa toiture

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'aucune réclamation ni observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Caroline BROTCORNE
 - Monsieur X
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Nicolas PÉRIER pour Vla-Architecture
- 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 et rehausser une maison unifamiliale 2 façades ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 projet porte sur :
 - la démolition de l'annexe arrière existante ;
 - la création d'une nouvelle extension arrière ;
 - la rehausse des façades et de la toiture ;
 - l'isolation de la façade arrière ;
- que la nouvelle extension sera prolongée d'environ 1 m afin de s'aligner en profondeur sur les extensions mitoyennes ;
- que la nouvelle annexe permettra de créer une large pièce de vie en relation avec le jardin ;
- que sa toiture sera en partie à toit plat végétalisé et en partie en verrière pour amener la lumière au centre de la maison ;
- que le projet vise également à rehausser les façades et la toiture ;
- que les deux lucarnes dans le versant avant seront supprimées afin de rehausser la façade au moyen d'éléments vitrés sur pratiquement toute la largeur de la façade ;
- que le projet propose une large ouverture divisée en sept parties égales, dont l'une est constituée d'un bardage en bois ;
- qu'il y a lieu de prévoir un bardage bois ajouré devant de la première baie de gauche afin que le rythme des plans et des vides du 2^{ème} étage rappelle celui de l'étage inférieur ;
- que la façade arrière sera rehaussée d'un niveau permettant l'aménagement d'une chambre parentale confortable côté jardin ;
- que les combles seront aménagés en deux chambres et une salle de douche ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur de construction : la profondeur du volume arrière de la rehausse dépasse les constructions voisines ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation est minime et ne concerne qu'une surface réduite d'environ 1,64 m sur 17 cm ;
 - la dérogation est, en partie, due à la volonté d'isoler la façade arrière ;
 - même si le gabarit de droite sis au n° 41 est moins profond, il présente une hauteur plus importante que celle du projet ;
 - le nouveau profil arrière s'intègre aux gabarits voisins existants ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel de la chambre parentale au 2^{ème} étage ; la chambre comporte une surface de 24 m² pour une surface vitrée de 4 m² ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - il s'agit d'un nouveau volume pour lequel il y est possible de revoir les baies créées ;
 - les baies proposées en façade arrière pour ce dernier niveau présentent des hauteurs différentes non justifiées par rapport à l'aménagement intérieur ;
 - les baies en façade arrière pourraient être revues de manière à respecter l'article 10 du R.R.U. et à s'harmoniser entre elles ;
- qu'au 2^{ème} étage, le dessin du mur mitoyen côté droit doit être corrigé (au niveau de l'extension) ;

- qu'il y a lieu de dessiner le mur mitoyen conforme au Règlement Communal d'Urbanisme au niveau de la limite mitoyenne au 2^{ème} étage (il y a lieu d'ériger le mur mitoyen en brique de terre cuite, de façon monolithique, d'une épaisseur de 28 cm avec 14 cm de part et d'autre de l'axe mitoyen) ;
- que la terrasse enclavée du jardin sera légèrement agrandie et rehaussée pour diminuer la différence de niveau avec le jardin ;
- que celle-ci sera perméable et réalisée sur plots ;
- que le projet prévoit une nouvelle descente d'eau de pluie en façade avant ;
- que d'autres maisons dans la rue ont également leur descente d'eau de pluie côté façade avant ;
- que les nouveaux châssis en façade avant seront en bois de teinte blanche et ceux en façade arrière en bois de teinte verte ;
- qu'il est prévu une citerne d'eau de pluie et une citerne tampon en cave ;
- que, dans la mesure du possible, le trop-plein de la citerne ne devrait pas être rejeté vers l'égout public ;
- qu'il y a lieu de fournir un avis du Facilitateur Eau concernant la faisabilité du trop-plein de la citerne vers une zone d'infiltration sur la parcelle ;
- que la rehausse s'intègre à la typologie de la façade existante ;
- que la demande améliore le confort de l'habitation ;

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

Vu l'absence de réclamation ;

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

- pour l'extension en façade avant, prévoir un bardage bois pour la première baie de gauche, bardage similaire au revêtement prévu au niveau de la 3^{ème} baie en partant de la droite ;
- revoir les baies du dernier niveau en façade arrière de manière à respecter l'article 10 du R.R.U. et à les harmoniser entre elles ;
- dessiner le mur mitoyen conforme au Règlement Communal d'Urbanisme au niveau de la limite mitoyenne au 2^{ème} étage (il y a lieu d'ériger le mur mitoyen en brique de terre cuite, de façon monolithique, d'une épaisseur de 28 cm avec 14 cm de part et d'autre de l'axe mitoyen) ;
- fournir un avis du facilitateur eau concernant la faisabilité du trop-plein de la citerne vers une zone d'infiltration sur la parcelle ;

La dérogation à l'article 4, chapitre II du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la profondeur est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 10, chapitre III du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre parentale est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,