

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 Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - 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 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 : Monsieur Arnaud de LIMBURG STIRUM
- sur la propriété sise : Avenue de la Raquette 12
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, isoler et régulariser une maison unifamiliale et abattre un arbre ;

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 3 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Arnaud de LIMBURG STIRUM
 - Madame Sophe VAN DEN HECK
 - Maître Aurélie TRIGAUX pour le cabinet REAL LAW
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Nathalie de NÉEFF
- 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 étendre, isoler et régulariser une maison 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 est inscrit dans le Permis de Lotir (P.L.) n° 11.18, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 15/12/1981 ;
- 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 3 selon le R.C.U.Z., présentant un intérêt d'accompagnement des valeurs patrimoniale, architecturale, urbanistique et paysagère spécifiques au quartier ;
- que la régularisation porte sur :
 - l'implantation et la volumétrie de la maison ;
 - la suppression de la clôture à front de rue ;
 - l'aménagement de la zone de recul ;
- que le projet porte sur :
 - la création d'une extension en façade latérale ;
 - l'isolation des façades par l'extérieur avec finition en crépi blanc et gris (soubassement) ;
 - la création d'une lucarne en façade avant ;
 - l'avancée de la lucarne existante en façade latérale vers le nu de la façade latérale ;
 - le remplacement des châssis (PVC blanc -> aluminium gris anthracite) ;
 - le remplacement de la porte de garage (-> aluminium anthracite) ;
 - le remplacement de la porte d'entrée (-> verre et acier ton gris) ;
 - la réouverture de la terrasse couverte au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - l'abattage d'un arbre (bouleau) en zone de recul ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 3 : implantation ;
- que la dérogation est acceptable pour l'isolation par l'extérieur de la façade avant :
 - l'isolation extérieure dépasse la façade mitoyenne de 18 cm ;
 - la profondeur de la zone de recul présente un minimum de 4,92 m en situation projetée ;
 - cela n'empiète pas sur la voirie publique ;
 - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 3 : implantation ;
- que la dérogation est acceptable pour l'implantation de l'extension en recul par rapport à la façade avant :
 - l'extension projetée en zone latérale présente un recul de 1,87 m par rapport à l'alignement de la façade avant ;
 - cette implantation en retrait permet de limiter l'impact visuel de l'extension depuis l'espace public ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
 - Titre I, chapitre 4, article 12 : aménagement des zones (...) de retrait latéral ;
- que les dérogations ne sont pas acceptables pour la zone de gravier :
 - une zone de graviers est présente le long du mitoyen gauche en zone de recul et en zone latérale ;
 - seuls les accès au garage et à la porte d'entrée peuvent être des zones non plantées en zone de recul ;
 - les zones de retrait latéral doivent viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

- il y a lieu de supprimer le gravier en zone de recul et en zone latérale (devant l'extension projetée) et de le remplacer par un aménagement planté en pleine terre ;
- que la dérogation est acceptable pour l'extension en zone latérale :
 - le bien concerné par la demande est une habitation de type quatre façades en situation de fait ;
 - la propriété voisine située à gauche comporte un pignon en attente implanté sur la limite mitoyenne, signifiant une intention urbanistique de mitoyenneté ;
 - le projet porte sur l'extension du rez-de-chaussée en zone latérale gauche, jusqu'au pignon mitoyen en attente ;
 - cette extension vient s'inscrire dans l'espace compris entre le volume principal existant et le pignon en attente voisin ;
 - elle présente une largeur variable de 2,40 m en partie avant et de 2,90 m en partie arrière ;
 - ces largeurs correspondent à une zone latérale étroite et peu valorisable en l'état ;
 - la configuration particulière des lieux, qui est caractérisée par une zone latérale étroite (< 3,00 m) et un pignon en attente sur la mitoyenneté, justifie la fermeture de cet espace ;
 - cette extension permet une utilisation plus valorisée de la zone latérale et une amélioration de la cohérence volumétrique du bâti ;
 - selon les plans d'origine (DB062/1937), la maison du numéro 12 était initialement conçue comme une maison mitoyenne 3 façades devant s'adosser à la construction voisine de gauche ; pour une raison inconnue, cette implantation n'a pas été réalisée, donnant lieu à la situation actuelle ;
 - le projet suit la logique urbanistique prévue à l'origine, sans porter atteinte aux caractéristiques du cadre bâti environnant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le Plateau de Stockel :
 - article 11 §3 du Titre I, chapitre 2 : chromatique : (...) toute mise en couleur sera réalisée en se référant à la situation d'origine du bien (...);
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - la composition d'origine des façades (DB062/1937) reprend une alternance de 3 bandeaux horizontaux en briques rouges et de 2 bandeaux en enduit ;
 - lors de la réalisation de la maison, cette composition n'a été que partiellement respectée, le rez-de-chaussée ayant été réalisé en briques rouges et l'étage en enduit blanc ;
 - le projet prévoit un traitement uniforme des façades en crépi blanc en situation projetée ; différentes épaisseurs d'isolations sont prévues pour créer des lignes horizontales ;
 - le choix du crépi sur l'ensemble des façades ne s'intègre pas dans le quartier qui est caractérisé par la présence de maisons en briques ;
 - seules quelques maisons sont en enduit et/ou en briques peintes en blanc (avenue de la Raquette 5, avenue Grandchamp 83) ; qu'elles le sont depuis l'origine ;
 - l'habitation avenue de la Raquette 6 est entièrement en enduit mais présente une architecture contemporaine ;
 - le matériau prédominant dans le quartier est la brique ;
 - il y a lieu de proposer pour les 3 façades visibles depuis l'espace public, un parement bi-chrome (brique rouge-brun et enduit clair) en s'inspirant de la situation de droit (DB062/1937) ;
 - le soubassement des façades est un crépi gris en situation projetée ; que le crépi n'est pas un matériau pérenne pour un soubassement ;
 - qu'il y a lieu d'y prévoir un matériau durable au lieu du crépi gris ; que de la pierre bleue ou une imitation de pierre bleue serait une bonne option ;

- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le Plateau de Stockel :
 - article 12 §5 du Titre I, chapitre 2 : porte d'entrée, porte de garage (...) : pour la catégorie 3, la porte d'entrée ou la porte de garage sera conservée ou remplacée tout en respectant les caractéristiques de l'architecture ; le matériau utilisé est le bois (sauf si le matériau d'origine est autre) ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la porte d'entrée en bois est remplacée par une porte en verre et en acier (ton gris) ; il s'agit de matériaux nobles ; la partie vitrée permettra d'éclairer naturellement le hall d'entrée ;
 - la porte de garage est remplacée par une porte en aluminium anthracite ; ce matériau est en adéquation avec les châssis en aluminium prévus ;
 - les dessins de la porte de garage et de la porte d'entrée respectent les caractéristiques architecturales du bâtiment ;
- que les châssis sont en PVC blanc en situation de fait ; qu'ils sont remplacés par des châssis en aluminium anthracite en situation projetée ; que plusieurs maisons du quartier présentent des châssis gris ; que ce choix s'intègre dans le quartier ;
- que l'extension prévue en zone latérale gauche accueille la cuisine, ce qui permet d'agrandir le séjour au rez-de-chaussée ;
- que la façade avant de l'extension est réalisée entièrement en châssis (vitrés et pleins) en aluminium ;
- que cette expression architecturale dénote par rapport à la construction existante ;
- qu'un espace d'une hauteur de 1,00 m à 1,20 m est présent sous l'extension projetée ; que la hauteur libre de l'extension elle-même est de 3,60 m ;
- qu'une porte à 3 vantaux ouvrants (type porte de garage) est prévue devant sous l'extension et dans le prolongement des châssis de la cuisine en façade avant ;
- que vu la faible hauteur de l'espace sous l'extension, une trappe d'accès serait plus appropriée qu'une porte à 3 vantaux ;
- qu'il y a lieu de trouver un langage architectural pour l'extension qui s'harmonise avec la construction existante et de prévoir une trappe d'accès à l'espace sous l'extension au lieu des portes ouvrantes ;
- qu'un escalier extérieur de 7 marches est prévu à l'arrière de l'extension ; qu'il permet de relier la nouvelle cuisine avec le jardin ; qu'il est situé en grande partie entre le mitoyen voisin et la construction existante de la maison ; qu'il respecte les prescriptions du code civil en termes de vues droites ;
- qu'une nouvelle lucarne est prévue en façade avant ; qu'elle présente une largeur de 1,60 m et une hauteur de 1,40 m ; qu'elle respecte les prescriptions du titre I du R.R.U. en termes de gabarit ;
- que la lucarne existante en façade latérale est prolongée vers le nu de la façade latérale en situation projetée ; que la hauteur de façade de la lucarne passe de 1,62 m à 2,04 m ; que sa largeur est inchangée ;
- que cette modification permet de diminuer la hauteur d'allège des fenêtres de la lucarne à 0,70 m ;
- qu'il s'agit d'une maison de 3 chambres en situation de droit et en situation projetée ;
- que la terrasse couverte au rez-de-chaussée en façade arrière a été fermée par des châssis par le passé ; que le projet prévoit de revenir à une terrasse couverte, conformément à la situation de droit ;
- que la toiture de l'extension est entièrement végétalisée (épaisseur 10 cm) ; que l'eau de pluie récoltée par cette toiture est infiltrée dans le fond du jardin via une infiltration paysagère ;
- que l'eau de pluie récoltée par la toiture principale du bâtiment est dirigée vers la citerne d'eau de pluie ;
- que celle-ci est remise en état ;
- que les eaux de pluie sont récupérées pour la buanderie et pour l'arrosage du jardin ;
- qu'il est prévu de raccorder le trop-plein de la citerne à l'égout ; qu'il y a lieu d'infiltrer le trop-plein de la citerne sur la parcelle ou de fournir une note du Facilitateur Eau précisant que les caractéristiques de la parcelle ne permettent pas l'infiltration du trop-plein in situ ;
- que la demande concerne également l'abattage d'un bouleau en zone de recul ;
- que l'abattage de ce bouleau avait été autorisé pour des raisons d'état sanitaire par un permis d'urbanisme délivré en date du 08/10/2020 ;
- que ce permis, faute de mise en œuvre, est périmé ;

- que le demandeur propose de remplacer le bouleau par un magnolia ;
- que le bouleau est une espèce indigène ;
- qu'il y a donc lieu de choisir un arbre à replanter parmi la liste des espèces végétales indigènes et conseillées de Bruxelles Environnement :

https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspeciesVegetales_indigenes_conseillees_fr

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

Vu les 3 réclamations dont 1 favorable portant sur :

- la création de l'annexe en zone latérale ;
- le fait que le projet engendre la modification de la typologie de la maison voisine gauche de 3 façades à 2 façades ; le quartier est caractérisé par la présence de maisons 4 façades ou 3 façades ;
- la création d'un escalier permettant d'accéder au jardin depuis l'extension en zone latérale et les nuisances qu'il impliquerait (passage important et bruit) ;
- l'abattage de l'arbre ;

Considérant que :

- la configuration particulière des lieux qui est caractérisée par une zone latérale étroite (< 3,00 m) et un pignon en attente sur la mitoyenneté, justifie la fermeture de cet espace résiduel en zone latérale ;
- aucun règlement n'interdit les maisons 2 façades dans la zone ;
- l'escalier est compris entre le mur mitoyen et la construction existante de la maison ; son emplacement est cohérent ; il respecte le code civil en termes de vues droites ;
- l'abattage de l'arbre avait déjà été précédemment autorisé pour des raisons d'état sanitaire ;

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

- supprimer le gravier en zone de recul et en zone latérale (devant l'extension projetée) et le remplacer par un aménagement planté en pleine terre ;
- proposer pour les 3 façades visibles depuis l'espace public un parement bi-chrome (brique rouge-brun et enduit clair) en s'inspirant de la situation de droit (DB062/1937) ;
- trouver un langage architectural pour l'extension qui s'harmonise avec la construction existante et prévoir une trappe d'accès à l'espace sous l'extension au lieu des portes ouvrantes ;
- prévoir pour le soubassement un matériau durable au lieu du crépi gris ;
- infiltrer le trop-plein de la citerne sur la parcelle ou fournir une note du facilitateur eau précisant que les caractéristiques de la parcelle ne permettent pas l'infiltration du trop-plein in situ ;
- proposer un arbre issu de la liste des espèces indigènes et conseillées de Bruxelles Environnement ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour l'isolation extérieure de la façade avant pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour l'implantation de l'extension en zone latérale pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour l'aménagement de la zone de recul (gravier) pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 12, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour l'aménagement de la zone latérale (gravier) pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 12, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour la création d'une extension en zone latérale pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 11 §3 du Titre I, chapitre 2 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le Plateau de Stockel en ce qui concerne la chromatique des façades est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 12 §5 du Titre I, chapitre 2 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le Plateau de Stockel en ce qui concerne la porte d'entrée et la porte de garage est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

