

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 mai 2026 sous la présidence de Monsieur Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme.
Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Philippe van CRANEM, Echevin
 - 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
- Madame Farah MESBAHI, 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 Thibaut HOFMAN et Madame Léna VAN DYCK
- sur la propriété sise : Val des Bécasses 1
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer et rénover une maison unifamiliale quatre 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 4 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Léna VAN DYCK
 - Monsieur Thibaut HOFMAN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Laurent WYDEMANS
- nombre de réclamant présent : 1

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à étendre, transformer et rénover une maison unifamiliale quatre 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 le Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° IX/6, approuvé par Arrêté Royal du 12/06/1974 ;
- qu'il est fait application des articles suivants du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - A.0.12 : modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ;
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
 - la transformation de l'habitation unifamiliale ;
 - la modification de la typologie, des matériaux et des façades ;
 - le réaménagement intérieur ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° IX/6 :
 - article 2.4.a : gabarit – habitations isolées (3,50 m minimum et 8,50 m maximum) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le projet prévoit une modification importante du gabarit général de l'habitation ;
 - la toiture en pente existante est remplacée par une toiture plate ;
 - la hauteur de l'acrotère est de 7,78 m ;
 - cette hauteur est calculée depuis le niveau 0 du rez-de-chaussée intérieur ;
 - le P.P.A.S. prévoit, pour les habitations isolées, une hauteur sous corniche minimale de 3,50 m et maximale de 8,50 m, cette mesure étant prise à l'axe de la façade à rue et par rapport au niveau du trottoir pris à l'alignement ;
 - la hauteur réelle de l'acrotère est donc plus élevée car elle doit être calculée à partir du niveau du trottoir qui est situé à environ 1,60 m plus bas que le niveau 0 du projet ;
 - il y a lieu d'adapter la hauteur du mur acrotère le long des deux voiries, Val des Bécasses et Avenue Yvan Lutens, afin de respecter la prescription 2.4.a du P.P.A.S. ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° IX/6 :
 - article 2.5 : toiture – la toiture plate n'est pas autorisée ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le projet prévoit le remplacement de la toiture à versants existante par une toiture plate ;
 - le volume du deuxième étage doit s'inscrire dans un gabarit théorique défini par un angle de 45° à partir du sommet du premier mur d'acrotère, à l'image d'une toiture à versants ;
 - le projet propose un mur d'acrotère d'une hauteur d'environ 1,65 m au-dessus du niveau de plancher du deuxième étage ;
 - le gabarit projeté doit être revu en prévoyant une hauteur d'acrotère plus réduite ainsi qu'un recul plus important au niveau des deux façades à rue ;
 - moyennant ces modifications, le dernier niveau sera perçu comme un volume secondaire, intégré dans un gabarit autorisé par les prescriptions du P.P.A.S. et présentant un impact visuel similaire à celui d'une toiture à versants ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° IX/6 :
 - article 2.6 : corniche – saillie sur le nu du mur de 30 à 60 cm ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la typologie de la nouvelle construction à toiture plate présente des murs acrotères ;
 - aucune corniche ni descente d'eau ne sont apparentes sur les façades ;

- le caractère contemporain et épuré du projet entraîne l'absence de saillie en façade ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° IX/6 :
 - article 2.7 : matériaux de parement des façades ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le projet prévoit la modification des matériaux de façade ;
 - les briques existantes de ton brun sont démontées et remplacées par des briques de ton gris au rez-de-chaussée et de ton blanc aux étages ;
 - ces teintes sont reprises au niveau des matériaux existants dans le quartier (les briques peintes en blanc et les soubassements en pierre bleue) ;
- qu'en terme d'implantation, le projet prévoit une extension de l'emprise au sol de l'habitation d'environ 70 m² ;
- que projet augmente la superficie imperméable de la parcelle ;
- qu'un projet, assimilable à une construction neuve en termes de rénovation, doit proposer une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle avec déconnexion du réseau d'égouttage ;
- qu'il convient de réutiliser les eaux pluviales à des fins domestiques ou de déconnecter les descentes d'eaux pluviales des toitures en les infiltrant sur la parcelle ;
- que les châssis et la porte de garage sont prévus en aluminium de ton gris clair ; que la porte d'entrée est en bois de ton naturel ;
- que l'accès carrossable a été réduit à une largeur de 3,00 m, limitant ainsi l'impact de l'aménagement sur l'espace extérieur ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que moyennant les modifications apportées au gabarit, le projet peut répondre aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 19/05/2026 ;

Vu les 4 réclamations portant sur :

- la hauteur du bâti ;
- la suppression de la toiture en pente ;
- la toiture plate ;
- la morphologie du projet ;
- l'intégration du projet dans le quartier ;
- la modernité du projet ;
- la dénomination du projet doit être considérée comme une nouvelle construction ;
- la couleur du deuxième volume qui devrait être foncée comme une couleur de la toiture ;

Considérant :

- que la hauteur de l'habitation est inférieure à la hauteur actuelle du faîte ;
- la typologie de la toiture plate doit pouvoir répondre au gabarit capable du P.P.A.S. ;
- le projet s'inscrit dans une démarche contemporaine ;
- la démolition totale de l'habitation n'est pas envisagée ;
- le deuxième étage maintient la même teinte que le 1^{er} étage ;

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

- revoir le projet selon une approche similaire à celle du « projet avec un retrait plus important » présenté dans la note explicative ;
- adapter la hauteur du mur acrotère le long des deux voiries, Val des Bécasses et Avenue Yvan Lutens, afin de respecter la prescription 2.4.a du P.P.A.S. ;
- respecter, pour le dernier étage, le gabarit d'une construction pouvant s'inscrire dans un plan incliné à 45°, calculé à partir du sommet du mur acrotère ;

La dérogation à l'article 2.4.a du Plan Particulier d'Affectation du Sol est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les dérogations aux articles 2.5, 2.6 et 2.7 du Plan Particulier d'Affectation du Sol sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La Commission,

Les membres,

Le Président,