

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 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
 - 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 : S.A. CERIMO représentée par Monsieur Maurice de MONTJOYE
- sur la propriété sise : Avenue des Cactus 7
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer une habitation unifamiliale 4 façades, modifier le relief du terrain, transformer la piscine et abattre des arbres

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'1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Brigitte DELANNOY
 - Monsieur Maurice de MONTJOYE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur DE SMEDT Nicolas
- nombre de réclamant présent : 0

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise la transformation et la rénovation d'une maison unifamiliale quatre façades, la modification du relief du terrain, la transformation d'une piscine en étang de baignade naturel, l'aménagement des abords ainsi que l'abattage d'un arbre à haute tige et de haies ;
- 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 Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) du Plateau de Stockel approuvé le 15/04/2025 ;
- que l'annexe 3 du R.C.U.Z. détermine pour chaque immeuble une catégorie fondée sur la valeur patrimoniale des biens spécifique au quartier ;
- que la villa est identifiée dans la catégorie 3 ;
- que le projet porte sur :
 - la transformation et la rénovation d'une maison unifamiliale quatre façades ;
 - la modification du relief du terrain et le réaménagement paysager de la parcelle ;
 - l'abattage de trois arbres ;
 - la transformation de la piscine existante en étang de baignade naturel ;
 - la rénovation et l'isolation des façades et de la toiture ;
 - la modification des matériaux de façade ;
 - le remplacement des châssis et la modification de baies ;
 - la réorganisation des espaces intérieurs ;
 - la création de terrasses couvertes en façade arrière ;
 - l'installation de panneaux photovoltaïques ;
 - l'installation d'un système de géothermie ;
 - la récupération des eaux pluviales ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - chapitre 2, article 12 §5 : porte de garage – matériau ;
- que la dérogation est acceptable :
 - en situation de droit, la porte de garage est en bois de teinte brune ;
 - en situation projetée, la porte de garage sera en PVC de teinte gris anthracite ;
 - la porte de garage n'est pas visible depuis l'espace public, elle est présente en façade latérale et se situe au sous-sol de l'habitation ;
 - cela n'entraîne pas d'incohérence avec les autres menuiseries prévues en aluminium de même teinte ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - chapitre 2, article 13 §3 : volume principal ;
- que la dérogation est acceptable :
 - en situation de droit, la hauteur de la toiture est de 9,20 m ;
 - en situation projetée, la hauteur de la toiture est de 9,80 m ;
 - la surélévation du bâtiment projeté est de 0,60 m et dépasse de 3 % les 20 % autorisés par le R.C.U.Z. ;
 - cette surélévation permet d'améliorer l'habitabilité des chambres aménagées sous toiture ;
 - les chambres projetées disposeront de hauteurs sous plafond qui seront conformes au R.R.U. ;
 - la toiture existante présente également des problèmes structurels liés à la présence d'un champignon dans la charpente ;
 - bien que rehaussé, le faite principal projeté reste inférieur à celui des villas voisines ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - chapitre 2, article 31 §1^{er} : surfaces perméables ;

- que la dérogation est acceptable :
 - le R.C.U.Z. précise que la surface imperméabilisée est de maximum 100 m² ;
 - en situation existante, les surfaces imperméables et/ou non plantées représentent 149,60 m² ;
 - en situation projetée, celles-ci sont réduites à 129,25 m² ;
 - la situation projetée constitue dès lors une amélioration sensible de la perméabilité de la parcelle ;
 - la piscine traditionnelle existante sera remplacée par un étang de baignade naturel ;
 - le fond de l'étang de baignade est réalisé de manière étanche et ne permet pas l'infiltration directe des eaux dans le sol ;
 - la surface occupée par l'étang doit être assimilée à une surface non perméable dans le calcul de la perméabilité de la parcelle ;
 - que la parcelle conserve une importante superficie végétalisée ;
 - que le projet prévoit la récupération des eaux pluviales dans une citerne de 10.000 litres ;
 - que le trop-plein de la citerne sera géré sur la parcelle via un système d'infiltration de type SAUL ;
 - que les aménagements paysagers permettent d'améliorer la gestion intégrée des eaux pluviales ;
 - que les interventions projetées ne portent pas atteinte aux qualités végétales et résidentielles du site ;
- que le projet conserve la typologie générale de villa unifamiliale quatre façades ;
- que les transformations extérieures conservent les caractéristiques stylistiques et architecturales du bâtiment existant ;
- que les modifications du relief du terrain restent limitées ;
- que les modifications permettent une meilleure intégration des aménagements au relief naturel du terrain ;
- que le projet prévoit un réaménagement paysager qualitatif des abords en permettant une meilleure utilisation du jardin ;
- qu'en situation projetée, les châssis seront en aluminium de teinte gris anthracite ;
- que les nouvelles baies conservent une composition harmonieuse ;
- que leur remplacement participe à l'amélioration qualitative et énergétique du bâtiment ;
- que l'isolation des façades et de la toiture permet une amélioration durable de l'enveloppe thermique du bâtiment ;
- que les terrasses couvertes renforcent la relation entre les espaces de vie et le jardin ;
- que les réaménagements intérieurs améliorent le confort et l'habitabilité du logement ;
- que le projet améliore la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- que la transformation de la piscine existante en étang de baignade naturel améliore l'intégration paysagère des aménagements extérieurs ;
- que l'étang de baignade naturel est implanté à minimum 5,50 m de la limite mitoyenne gauche ;
- que l'installation de panneaux photovoltaïques et d'un système de géothermie s'inscrit dans une démarche énergétique durable ;
- que le projet améliore les performances énergétiques du bâtiment ;
- que la volumétrie projetée reste cohérente avec le cadre bâti environnant ;
- que le projet prévoit l'abattage de 3 arbres ;
- qu'en compensation, il est prévu la replantation de 9 chênes verts en alignement continu en fond de parcelle et d'un *Carpinus betulus* à haute tige en zone de cours et jardins ;
- qu'il serait également souhaitable de prévoir un arbre à haute tige en zone de recul ;
- que cet aménagement contribuerait à compléter et à valoriser l'architecture de l'habitation ;
- qu'il participerait à l'amélioration de la qualité paysagère et de la scénographie de l'avenue ;

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

Vu la réclamation portant sur le remplacement du mur de soutènement du garage n° 7, situé entre les terrains des n° 7 et n° 9 ;

Considérant qu'en séance, le demandeur précise que l'ensemble de la propriété sera rénovée ;

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

- planter un arbre à haute tige en zone de recul ;

La dérogation à l'article 12 §5 du Titre I, chapitre 2 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 13 §3 du Titre I, chapitre 2 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 31 §1 du Titre II, chapitre 2 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,

