

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 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 Pierre BUSANA et Madame Delphine DE SAUVAGE
- sur la propriété sise : Avenue des Chardonnerets 6
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénover et étendre une maison unifamiliale trois 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 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 Marie BUSANA
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Sébastien DACHY
- 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 rénover et étendre une maison unifamiliale trois 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 bâtiment a été construit en 1928 mais qu'il n'est pas inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
 - la réorganisation complète des espaces intérieurs ;
 - la suppression de plusieurs annexes existantes ;
 - la reconstruction et l'unification de la toiture ;
 - l'aménagement des combles ;
 - l'isolation des façades par l'extérieur ;
 - le remplacement des châssis ;
 - l'installation de panneaux photovoltaïques ;
 - l'installation de velux ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - titre I, chapitre 2, article 3 : implantation – alignement ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable pour le projet tel que présenté :
 - l'isolation de la façade avant ainsi que l'enduit projeté entraînent un dépassement d'environ 0,15 m par rapport à la façade mitoyenne ;
 - ce dépassement modifie l'alignement des façades existantes ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - titre I, chapitre 2, article 5 : hauteur de la façade avant ;
 - titre I, chapitre 2, article 6 : toiture – hauteur ;
- que ces dérogations ne sont pas acceptables :
 - en situation existante, la hauteur totale de la toiture est d'environ 6,85 m ;
 - en situation projetée, celle-ci est portée à environ 10,18 m ;
 - la toiture projetée présente dès lors une augmentation importante en hauteur ;
 - bien que les constructions voisines présentent des hauteurs supérieures à la situation existante, la hauteur projetée est dérogatoire par rapport au contexte immédiat ;
 - la toiture devra également présenter une composition symétrique par rapport à la façade avant ;
 - la hauteur de la toiture devra être réduite afin de davantage s'aligner sur les hauteurs des constructions voisines ;
 - l'inclinaison de la pente de toiture devra également être revue afin de mieux s'intégrer aux caractéristiques volumétriques du quartier ;
 - ces adaptations permettront une meilleure intégration du projet dans son environnement bâti ;
- que la situation existante présente actuellement plusieurs annexes et toitures ajoutées successivement au fil du temps ;
- que la nouvelle toiture regroupe l'ensemble des annexes sous une même toiture ;
- que la hauteur de toiture projetée reste trop importante par rapport aux constructions voisines ;
- que la toiture projetée ne respecte pas suffisamment les caractéristiques volumétriques du bâti environnant ;
- que le volume de toiture projeté accentue l'impact visuel du bâtiment depuis l'espace public ;
- qu'une extension est prévue au 1^{er} étage en façade arrière ;

- que l'auvent de la porte d'entrée déborde déjà sur la zone latérale non aedificandi en situation de droit ;
- que cet élément est maintenu en situation projetée ;
- que ce débord reste limité et ponctuel ;
- que les châssis et les portes en bois peint en blanc sont remplacés en bois de ton vert clair ;
- que la toiture est maintenue en tuiles rouges ;
- que le soubassement composé de moellons est recouvert d'un cimentage de couleur verte ;
- que le projet est de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- qu'il ne favorise pas une intégration cohérente dans le tissu bâti existant ;
- que la demande est contraire au bon aménagement des lieux ;

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

Vu la réaction portant sur :

- la rénovation de ce bien qui ajoutera une plus-value au quartier ;
- le crépis sur isolant projeté, qui ne correspond pas aux caractéristiques esthétiques de la rue, et la préférence pour un parement en briques sur isolant ;

Considérant :

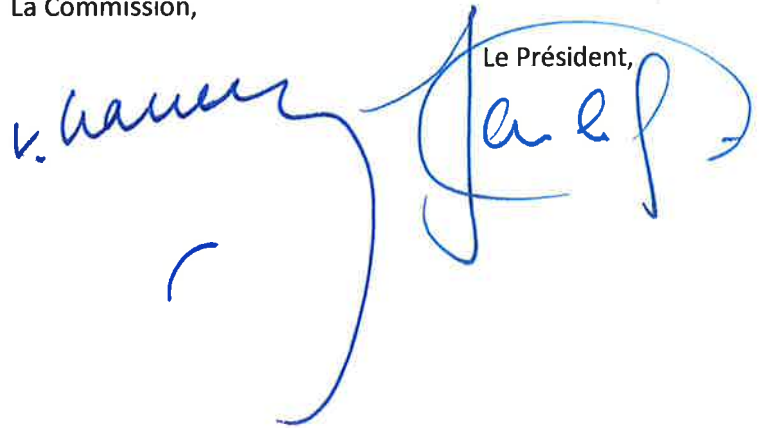
- qu'en situation de droit, le revêtement de façade est déjà réalisé en crépis sur isolant ;
- que le projet prévoit le maintien d'un revêtement similaire ;
- que cette matérialité est dès lors déjà présente dans la rue et sur le bâtiment ;

AVIS DEFAVORABLE tel que présenté, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Les membres,



La Commission,



Le Président,