

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 Larisa DIACONU, 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 : CITADEL REAL ESTATE S.R.L. représentée par Monsieur Tigran KASABIAN
- sur la propriété sise : Rue François Gay 142
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre en façade arrière un immeuble à appartements

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 :
 - Monsieur Tigran KASABIAN
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- 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 en façade arrière et à transformer un immeuble à appartements ;
- 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 ;

Vu les permis d'urbanisme n° 53 et n° 243 (DB53/1926 et DB243/2025) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 19/01/1954 et du 23/02/2022, pour la construction de l'immeuble et la régularisation des 6 unités de logements ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'extension en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée ;
 - la création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
 - la modification et la création de nouvelles baies an façade avant ;
 - l'agrandissement des baies en façade arrière ;
 - la création d'une terrasse au 3^{ème} étage ainsi que l'agrandissement de la terrasse du 1^{er} étage ;
 - la modification de la teinte du parement en façade arrière, du crépi gris clair vers un crépi blanc ;
 - le réaménagement du jardin ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : la toiture (hauteur extension) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la hauteur de l'extension en façade arrière dépasse de 0,34 m la hauteur de 3 m requise par le R.R.U. par rapport au profil mitoyen le plus bas (n° 144) ;
 - l'extension s'aligne en profondeur et en hauteur avec le bâtiment mitoyen le plus profond (n° 140) ;
 - un recul de 3,18 m est maintenu par rapport à la limite mitoyenne de droite (n° 144) ;
 - la hauteur sous plafond intérieure de l'extension est similaire à celle des espaces de vie existants ;
 - l'apport d'éclairage naturel est optimisé grâce aux nouvelles baies vitrées ;
 - une toiture verte semi extensive est prévue sur une partie de la toiture plate de l'extension ;
 - le volume projeté s'intègre harmonieusement dans l'environnement bâti existant ;
 - la dérogation est limitée et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 2, article 3 : superficie minimale ;
- que la dérogation est acceptable :
 - les séjours des appartements 2,3,4 et 5 situés au premier et au deuxième étages présentent une superficie de 20 m² ;
 - la cuisine étant intégrée dans la pièce principale du séjour, la superficie minimale requise par le R.R.U. est de 28 m², soit un déficit de 8 m² ;
 - le projet améliore néanmoins le confort et l'habitabilités des logements par l'intégration de salles de bain conformes, ce qui réduit la superficie des autres espaces ;
 - en situation existante, les sanitaires étaient mal positionnés et intégrés dans la cuisine située en façade arrière, ce qui ne présentait pas une configuration qualitative ;
 - ces appartements s'inscrivent dans la volumétrie existante du bâtiment ;
- qu'il s'agit d'un immeuble comportant 6 appartements ;
- qu'en situation existante de droit, les espaces sont repartis comme suit :
 - au sous-sol : caves privatives et local compteur ;
 - au rez-de-chaussée : 2 appartements 1 chambre ;

- au premier étage : 2 appartements 1 chambre ;
- au deuxième étage : 2 appartements 1 chambre ;
- au troisième étage : combles non aménagés ;
- qu'en situation projetée, le nombre et la répartition d'appartements dans l'immeuble sera maintenu ;
- que les appartements sont repartis de part et d'autre de la cage d'escalier ;
- que le projet vise l'extension de l'appartement 6, situé au deuxième étage à droite de la cage d'escalier, par l'aménagement des combles en vue de créer un duplex 3 chambres ;
- qu'une lucarne sera créée sur le versant arrière de la toiture afin d'améliorer l'habitabilité du duplex (appartement 6) au niveau des combles ;
- que la lucarne est conforme au Titre I du R.R.U. en ce qui concerne ses dimensions ;
- que la lucarne permettra un aménagement qualitatif des combles ;
- que l'utilisation des combles au profit de l'appartement du deuxième étage permettra de créer un appartement 3 chambres plus généreux ;
- qu'en façade arrière, le crépi de teinte gris clair sera remplacé par un crépi de teinte blanche ;
- que les baies existantes en façade arrière seront agrandies afin d'améliorer la luminosité des appartements ;
- qu'il s'agit d'une façade non visible depuis l'espace public ;
- qu'en façade avant, les baies du Mansart seront agrandies afin de s'aligner sur les baies des étages inférieurs ;
- que des nouvelles baies seront créées en façade avant, au-dessus de la porte d'entrée, conformément à la configuration d'origine de la façade ;
- que ces modifications permettent d'améliorer l'éclairage naturel des appartements ;
- que les châssis projetés seront en PVC de teinte blanche, similaires aux châssis existants ;
- que les façades du bâtiment ne présentent pas de caractéristiques architecturales particulières ;
- que cela permettra d'assurer une cohérence d'ensemble des châssis ;
- que l'ensemble des appartements dispose d'un espace extérieur ;
- que la terrasse existante au premier étage sera agrandie sur une partie de la toiture de l'extension projetée ;
- que celle-ci sera accessible depuis l'appartement de gauche (n° 3) ;
- que la terrasse sera située à 5,54 m de la limite mitoyenne de droite (n° 144) et à 0,60 m de celle de gauche (n° 140) ;
- que le solde restant de la toiture plate de l'extension sera végétalisé ;
- que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension existante au troisième étage en façade arrière dans le prolongement de la lucarne projetée, au bénéfice du duplex ;
- que celle-ci est située en retrait de 1,50 m des limites mitoyennes ;
- qu'il est prévu, de part et d'autre des terrasses situées au premier et au troisième étages, un panneau de séparation opaque d'une hauteur de 1,90 m permettant d'éviter les vues droites vers les propriétés voisines ;
- que ce dispositif est placé en retrait des limites mitoyennes n'empêchant pas l'élévation d'un mur mitoyen dans le futur au cas d'une extension voisine ;
- qu'une partie du jardin arrière sera accessible et commune pour les habitants et permettra la mise en place des potagers communs ;
- que la perméabilité de la zone de cours et jardins sera améliorée par rapport à la situation existante ;
- que chaque logement dispose d'un espace privatif en caves ;
- qu'un espace réservé aux stationnements des vélos est prévu au rez-de-chaussée en façade arrière ainsi qu'un local pour les poussettes et les vélos occasionnels au sous-sol ;
- qu'une citerne d'eau pluviale d'une capacité de 3000 L est prévue en zone de cours et jardins ;
- que le trop-plein de la citerne sera déconnecté du réseau d'égouttage et infiltré sur la parcelle ;
- que les eaux de pluie seront réutilisées pour le jardin ;
- que le projet améliore le confort et l'habitabilité des appartements ;
- que les travaux projetés ne sont pas de nature à nuire aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- que la demande n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'avis favorable conditionnel du S.I.A.M.U. en date du 09/04/2026 portant la référence CP.2025.0569/2 ;

Commission de Concertation du 28/05/2026

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

Vu la réclamation portant sur :

- l'impact du projet en termes des vues plongeantes vers les parcelles situées en fond de jardin (rue Martin Lindekens) ;

Considérant :

- que l'extension est située à environ 32 m des constructions situées en fond de parcelle le long de la rue Martin Lindekens, permettant de garantir l'absence de vis-à-vis significatif et de préserver l'intimité des riverains ;
- que le projet ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

AVIS FAVORABLE, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la toiture (hauteur extension) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la superficie minimale est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

