

**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 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 : Madame Martine NILS
- sur la propriété sise : Avenue du Lorient 18
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, isoler et rehausser la façade avant et la toiture d'une habitation unifamiliale

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 6 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
  - Madame Martine NILS
  - Madame A. DELACROIX
  - Monsieur L. LAHAYE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Tanguy LEQUEUX
- 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, isoler et rehausser la façade avant et la toiture d'une habitation unifamiliale 2 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 projet porte sur :
  - la rehausse du niveau du faite existant de 3,30 m en s'alignant avec le faite du bâtiment le plus haut (mitoyen gauche n° 16) ;
  - la rehausse des façades avant et arrière par l'ajout d'un étage supplémentaire ;
  - l'isolation de la toiture et de la façade arrière ;
  - la démolition de la véranda existante en façade arrière ;
  - la construction d'une extension à la place de la véranda ;
  - la mise en place d'une toiture végétalisée sur la toiture plate de l'extension en façade avant ;
  - le réaménagement intérieur des espaces ;
- 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 ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - la hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des constructions voisines, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue ;
  - la hauteur de la corniche de l'extension en façade avant dépasse de 2,13 m celle du bâtiment voisin le plus haut (mitoyen gauche n° 16) ;
  - le raccord avec les bâtiments voisins, présentant des hauteurs différentes, n'est pas traité de manière harmonieuse et crée une transition brutale au front de bâtisse ;
  - la rehausse est significative et le volume projeté crée une rupture importante avec les constructions mitoyennes voisines ;
  - ces travaux impliquent une modification des caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
  - ils contribuent à une densification volumétrique considérable qui ne s'accorde pas avec les bâtiments environnants ;
  - ces interventions rompent avec le caractère architectural initial du bâtiment et portent atteinte à son intégration dans l'environnement ;
- 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) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - le profil de toiture du voisin mitoyen le plus haut (n° 16) est dépassé de 1,43 m en raison de l'extension en façade avant (mesure prise perpendiculairement au versant de toiture), et celui du voisin le moins élevé (n° 20) d'environ 0,65 m en raison de l'extension en façade arrière au rez-de-chaussée ;
  - le niveau du faite sera rehaussé de 3,30 m par rapport à la situation existante afin d'atteindre celui du bâtiment voisin le plus élevé (n° 16) ;
  - le faite de la toiture du bâtiment voisin le moins élevé (n° 20) sera dépassé de 2,18 m ;
  - en situation existante de fait, le bien présente un gabarit en R+1+ T ;
  - le projet prévoit l'ajout d'un étage supplémentaire, ce qui porte le volume à un gabarit de type R+2+T ;
  - les bâtiments mitoyens présentent des gabarits en R+1+T ;
  - l'ajout d'un étage supplémentaire accentue significativement le gabarit du bâtiment par rapport aux constructions voisines ;
  - cette hauteur rompt le profil de gabarit acceptable par rapport à l'environnement immédiat du projet ;

- une rehausse est cependant envisageable dans le cadre d'un projet plus respectueux du bâtiment existant et de son environnement ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur (extension arrière) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - la profondeur de l'extension arrière dépasse de 0,22 m la limite de 3 m de profondeur maximale requise par le R.R.U., relative à la profondeur de construction du bâtiment mitoyen le moins profond (n° 20) ;
  - l'extension reprend la profondeur de la véranda existante et celle du mur mitoyen existant de gauche (n° 16) ;
  - l'extension projetée s'étend sur toute la largeur de la façade ;
  - l'extension du voisin situé au n° 16 est située en retrait de 3 m de la limite mitoyenne ;
  - cette dérogation ne peut être acceptée, dès lors que le projet, dans son ensemble, porte atteinte à l'harmonie et à la cohérence du cadre bâti existant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - la hauteur sous plafond des chambres aménagées dans le volume projeté au deuxième étage est de 2,40 m ;
  - la hauteur sous plafond minimale requise par le R.R.U. est de 2,50 m pour les espaces habitables ; le déficit est donc de 0,10 m ;
  - il s'agit d'un espace projeté et son habitabilité doit être conforme au Titre II du R.R.U. ;
  - le volume projeté en toiture ne s'intègre pas harmonieusement dans l'environnement bâti existant et le projet doit dès lors être revu ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - le salon 2 situé au rez-de-chaussée en façade avant présente une surface nette éclairante de 1,7 m<sup>2</sup> pour une superficie totale de 11,43 m<sup>2</sup>, soit de 0,59 m<sup>2</sup> de moins que 1/5 de la superficie de plancher requis par le R.R.U. ;
  - cette dérogation est héritée de la situation de droit en ce que le croisement des pièces est légèrement modifié mais que les baies n'ont pas été modifiées ;
  - les conditions d'éclairage des pièces ne sont pas augmentées par rapport à la situation autorisée ;
  - le bureau situé au premier étage en façade arrière présente une surface nette éclairante de 1,53 m<sup>2</sup> pour une superficie totale de 11,53 m<sup>2</sup>, soit de 0,76 m<sup>2</sup> de moins que 1/5 de la superficie de plancher requis par le R.R.U. ;
  - la dérogation pourrait être acceptable dans le cadre d'un projet plus respectueux de l'existant ;
- qu'il s'agit d'une habitation unifamiliale 2 façades faisant partie d'un ensemble de trois bâtiments mitoyens ;
- que le bien est situé dans l'ensemble architectural de la cité-jardin du Vogelzang ;
- que le bien présente une valeur contextuelle en ce qu'il contribue à l'effet d'ensemble visuellement harmonieux (cité-jardin avec maisons de mêmes caractéristiques architecturales) ;
- qu'il est important de préserver le caractère homogène de la cité-jardin, qui contribue aux valeurs esthétiques, urbanistiques et paysagères de l'ensemble ;
- que le projet ne respecte pas la cohérence d'ensemble de la cité-jardin en termes de gabarits, matériaux et de lignes architecturales ;
- que la façade avant manque de qualité architecturale, tant dans sa composition que dans sa matérialité, et ne s'intègre pas harmonieusement au cadre environnant ;
- que le volume projeté en façade avant ainsi que la façade arrière sont prévus en crépi de teinte gris clair, en rupture avec les façades existantes en briques rouges ;
- que le matériau proposé n'est pas qualitatif et nuit à l'esthétique des façades ;
- qu'il accentue l'effet de masse du bâtiment et ne s'intègre ni au style de celui-ci ni à son environnement ;

- que les nouvelles baies projetées ne respectent ni les proportions ni le rythme ni les éléments de composition des ouvertures existantes (absence de croisillons) ;
- que la couverture en tuiles rouges existante sera remplacée par des ardoises artificielles de teinte gris foncé ;
- que les bâtiments mitoyens voisins ainsi que la majorité des constructions de la cité-jardin présentent des toitures en tuiles rouges ;
- que ce choix de matériau et de teinte crée une rupture visuelle avec les constructions environnantes et ne s'intègre pas de manière cohérente dans l'ensemble bâti de la cité-jardin ;
- 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 les 6 réclamations portant sur :

- l'impact du projet en termes de volumétrie, de proportions, de style architectural et de choix des matériaux, qui ne s'intègre pas harmonieusement dans la cité-jardin ;
- le rehaussement important de la façade avant, dépassant d'environ 2 m la corniche du voisin mitoyen de gauche (n° 16), crée une volumétrie excessive et disproportionnée par rapport au bâtiment concerné et aux constructions voisines ;
- le choix des matériaux (crépi en façade avant et arrière, ardoises en toiture et zingueries en façade avant) porte atteinte à l'esthétique du quartier ;
- l'impact de l'extension arrière au rez-de-chaussée, qui crée des vis-à-vis et ne respecte pas de recul par rapport à la limite mitoyenne, contrairement au voisin de gauche (n° 16) ;
- les nouvelles baies, tant en façade avant qu'en façade arrière, présentent des proportions disproportionnées par rapport aux baies existantes et ne respectent pas le langage architectural de l'habitation ni de celles environnantes (absence de croisillons, moulures, etc.) ;
- l'absence d'étude structurelle démontrant que les murs mitoyens peuvent reprendre les charges supplémentaires sans compromettre la stabilité des constructions voisines ;

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

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la profondeur est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 5, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la hauteur de la façade avant est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

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

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la hauteur sous plafond est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant l'éclairage naturel est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

