

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 : Monsieur Bernard CHAPELLE
- sur la propriété sise : Avenue des Tourterelles 20
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser 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'aucune réclamation ni observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Bernard CHAPELLE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Felipe FERNANDEZ GUTIERREZ
- 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 régulariser une habitation unifamiliale 3 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 ;

Vu le permis d'urbanisme DB182/1931 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 25/07/1931 pour la construction du bâtiment ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - la fusion du studio du premier étage avec le logement du rez-de-chaussée afin de créer une seule unité d'habitation ;
 - la création d'un porche d'entrée en façade avant et le déplacement de la porte d'entrée ;
 - l'extension en façade latérale droite au niveau du rez-de-chaussée ;
 - l'agrandissement et la modification de l'extension en façade arrière ;
 - la modification de la façade et de la toiture ;
 - la suppression du parement en briques de teinte rouge en façade latérale et la pose d'un crépi de teinte blanche sur l'ensemble de cette façade ;
 - la modification des baies en façades avant et latérale ;
 - le remplacement des châssis et de la porte d'entrée, avec modification de leur division ;
 - la suppression des croisillons et des volets en façades avant et latérale ;
 - la création d'une terrasse en façade arrière au rez-de-chaussée ainsi que d'un escalier d'accès au jardin ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 3 : implantation ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne le porche d'entrée, qui dépasse l'alignement et le front de bâtisse existant ;
 - la profondeur de la zone de recul, initialement de 4,10 m a été réduite à 2,55 m au droit du porche de l'entrée ;
 - le porche d'entrée est situé à 3,15 m de la limite mitoyenne gauche et ne porte pas atteinte au voisinage ;
 - selon orthophotoplans, ce volume a été construit entre 1996 et 2004 ;
 - l'intervention demeure accessoire par rapport à la construction principale ;
 - le porche permet de protéger l'entrée et d'améliorer la lisibilité et l'identification de l'accès principal du bâtiment ;
 - celui-ci s'intègre de manière cohérente dans le langage architectural du bâtiment et de son environnement bâti immédiat ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne le volume ajouté en façade avant (porche d'entrée) ;
 - le R.R.U. n'autorise dans la zone de recul que des aménagements accessoires liés à l'accès au bâtiment (boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou rampes d'accès) ;
 - l'emprise au sol du porche d'entrée est limitée et celui-ci contribue à structurer l'accès au bâtiment ;
 - le solde restant de la zone de recul est aménagé en graviers et espaces végétalisés ;
 - les matériaux utilisés sont perméables favorisant l'infiltration des eaux ;
 - ces interventions ne portent pas atteinte aux qualités paysagères de la parcelle ;

- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 12 : aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la zone latérale a été entièrement minéralisée ;
 - une extension a été réalisée au rez-de-chaussée afin de permettre l'aménagement de sanitaires et d'un accès latéral ;
 - cette extension est visible sur orthophotoplans à partir de 1987 ;
 - les zones latérales doivent viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
 - un revêtement en dalles de béton a été ajouté sur l'ensemble de la zone latérale restante ;
 - ce revêtement imperméable est contraire aux objectifs de la Région Bruxelles-Capitale en matière de gestion des eaux de pluies et de désengorgement des réseaux d'égouttage ;
 - la minéralisation complète de la zone latérale contribue également à l'augmentation des îlots de chaleurs urbains ;
 - afin d'améliorer les qualités paysagères et environnementales de la parcelle, il y a lieu de limiter les surfaces minéralisées à un accès piéton de dimensions raisonnables ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 2, article 3 : normes minimales de superficie ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne la superficie de la cuisine et des chambres 1 et 3 ;
 - la superficie de la cuisine est de 7,4 m² alors que la superficie minimale requise par le R.R.U. est de 8 m², soit un déficit de 0,6 m² ;
 - la superficie de la cuisine a été réduite par rapport aux plans de la situation de droit ;
 - le bâtiment dispose d'une salle à manger ainsi que d'un coin à manger ;
 - la superficie de la chambre principale (chambre 1) est de 12,3 m² alors que la superficie minimale requise par le R.R.U. est de 14 m², soit un déficit de 1,7 m² ;
 - la superficie de la chambre 3 est de 8,1 m², alors que la superficie minimale requise par le R.R.U. pour une chambre secondaire est de 9 m², soit un déficit de 0,9 m² ;
 - les chambres aménagées au premier étage s'inscrivent dans le volume existant du bâtiment, dont l'affectation initiale était un studio ;
 - la dérogation relative à la cuisine et à la chambre 1 est acceptable, les déficits constatés restant limités et sans incidence significative sur l'habitabilité des pièces ;
 - la chambre 3 cumule plusieurs dérogations au Titre II du R.R.U. (superficie minimale, hauteur sous plafond et éclairage naturel) ;
 - le déficit est important et porte atteinte à l'habitabilité de la pièce ;
 - il convient dès lors de requalifier la chambre 3 en un local non habitable ;
- 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 de la chambre 3 est de 2,18 m sur toute sa superficie ;
 - la hauteur sous plafond minimale requise par le R.R.U. est de 2,30 m pour les espaces habitables sous combles ;
 - cette dérogation, cumulée avec la superficie minimale de 8,1 m² et un déficit d'éclairage naturel de 0,92 m², porte atteinte à l'habitabilité de la chambre ;
 - il convient dès lors de prévoir un espace non habitable pour cette pièce ;
- 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 est acceptable :
 - les pièces de vie (salon, salle à manger et coin à manger), situées au rez-de-chaussée, présentent une superficie totale de 38,6 m² et une surface nette éclairante de 5 m², ce qui n'atteint pas 1/5 de la superficie de plancher requise par le R.R.U., soit un déficit de 2,72 m² ;
 - ces espaces sont organisés en enfilade et la salle à manger centrale ne bénéficie pas d'un éclairage naturel direct ;
 - la salle à manger est toutefois ouverte vers les pièces situées en façade avant et arrière ;
 - la dérogation est induite par la superficie généreuse de ces espaces ;
 - la chambre 1, située au premier étage en façade arrière, présente une superficie de 12,3 m² et une surface nette éclairante de 1 m², soit un déficit de 1,46 m² ;
 - la chambre 2, située au premier étage en façade avant, présente une superficie de 11,8 m² et une surface nette éclairante de 2,1 m², soit un déficit de 0,26 m² ;
 - la chambre 3, située au premier étage en façade avant, présente une superficie de 8,1 m² et une surface nette éclairante de 0,7 m², soit un déficit de 0,92 m² ;
 - les baies concernées sont des baies existantes et la demande ne prévoit pas leur modification ;
 - la dérogation ne porte pas atteinte de manière significative à l'habitabilité des pièces ;
- qu'il s'agit d'une habitation jumelle 3 façades ;
- que les deux bâtiments mitoyens présentent un gabarit et des caractéristiques architecturales similaires ;
- qu'en situation de droit, le bien comprend deux unités de logements disposées comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un appartement une chambre ;
 - au premier étage : un studio ;
- qu'en situation existante de fait, les deux unités ont été fusionnées afin de créer un logement unique plus spacieux ;
- que les espaces de vie sont situés au rez-de-chaussée et que 3 chambres ont été aménagées à l'étage, à la place du studio ;
- que l'extension en façade arrière a été agrandie sur toute la largeur de la façade ;
- que celle-ci s'aligne en profondeur sur l'extension du voisin de gauche (n° 18) et présente une hauteur inférieure à celle de ce dernier ;
- que ces travaux sont visibles sur orthophotoplans depuis 1953 ;
- qu'une terrasse en carrelage ainsi qu'un escalier d'accès ont été aménagés dans le prolongement de l'extension arrière afin de relier les espaces de vie au jardin ;
- que la régularisation porte également sur la modification des façades et de la toiture ;
- que la façade avant et la toiture ont été réalisées différemment par rapport aux plans de la situation de droit, avec la création d'une façade pignon pour les deux maisons jumelles ;
- que ces travaux ont été réalisés à la construction des deux bâtiments jumeaux ;
- qu'en façade avant, les baies du premier étage ont été agrandies pour les deux bâtiments jumeaux, tout en préservant la symétrie de l'ensemble ;
- que la fenêtre initialement prévue en façade avant au rez-de-chaussée, à droite de la porte d'entrée, n'a pas été réalisée et que la porte d'entrée a été légèrement déplacée afin d'être centrée sur le volume du porche ;
- qu'en façade latérale, les fenêtres existantes ont été modifiées et de nouvelles baies ont été créées ;
- que les châssis et la porte d'entrée d'origine ont été remplacés par des châssis en bois peints en blanc, avec modification des divisions et suppression des croisillons et des volets ;
- que la polychromie de la façade latérale (enduit et briques) a été supprimée et remplacée par un crépi uniforme sur l'ensemble de sa surface ;
- qu'il s'agit d'une maison de style pittoresque du début du XX^{ème} siècle d'une certaine valeur patrimoniale qui a subi de lourdes modifications et perdu une partie de ses valeurs esthétiques ;
- qu'il serait favorable de retrouver ses éléments patrimoniaux (façade polychrome, châssis respectant le style architectural du bien, ...) ;

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

Vu l'absence de réclamation ;

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

- végétaliser la zone latérale en y limitant la minéralisation à un accès piéton raisonnable ;
- prévoir un local non habitable à la place de la chambre 3 ;

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

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant l'aménagement et l'entretien des zones de recul est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 12, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral 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 les normes minimales de superficie est accordée 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 accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,