

**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 Francesco L'ABBATE et Madame Rita RECCHIA
- sur la propriété sise : Avenue Van Crombrughe 23
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre en façade arrière une habitation unifamiliale mitoyenne

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 3 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
  - Madame Rita RECCHIA
  - Monsieur Francesco L'ABBATE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Frédéric BROUCKAERT
- nombre de réclamants présents : 4

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que le projet vise à étendre en façade arrière une habitation unifamiliale mitoyenne ;
- 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° 17 et n° 86 (DB17/1954 et DB86/2022) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 19/01/1954 et du 23/02/2022, pour la construction et l'agrandissement du bâtiment ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
  - l'extension en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée ;
  - la rehausse des murs mitoyens de maximum 0,95 m ;
  - la pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate de l'extension arrière ;
  - l'aménagement d'une terrasse dans la zone de cours et jardins ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur (extension) ;
- que la dérogation est acceptable :
  - l'extension arrière dépasse de 1,47 m la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n° 21) ;
  - l'extension reprend la profondeur de la terrasse existante ainsi que celle du mur mitoyen existant avec le voisin du n° 21 ;
  - les deux bâtiments voisins mitoyens disposent d'extensions en façade arrière ;
  - la profondeur totale de bâtisse ne dépasse pas les 3/4 de la superficie de la parcelle, hors zone de recul ;
  - le projet ne dépasse pas la profondeur moyenne de l'îlot ;
  - l'extension permettra d'agrandir les espaces de vie et d'améliorer le confort et l'habitabilité du bâtiment ;
  - l'impact volumétrique de l'extension est limité et proportionné par rapport au bâti existant ;
- 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 dépasse de 0,96 m le profil mitoyen le plus haut (n° 21) ;
  - le dépassement en hauteur est limité et concerne uniquement une partie de la toiture, la toiture de l'extension du voisin de droite (n° 21) étant rampante tandis que celle du projet est plate ;
  - les murs mitoyens seront rehaussés de maximum 0,95 m ;
  - ce gabarit permet de maintenir une hauteur sous plafond intérieure de 2,60 m, légèrement inférieure à celle des espaces de vie existants et d'isoler la toiture plate de l'extension ;
  - les performances énergétiques et l'habitabilité du bâtiment seront améliorées ;
  - la dérogation est limitée et s'intègre dans le contexte bâti existant ;
- qu'il est prévu de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate de l'extension ;
- qu'une terrasse perméable est prévue dans le prolongement de l'extension projetée ;
- que la façade avant ne sera pas modifiée ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 2 chambres ;
- que le projet améliore le confort, les performances énergétiques et l'habitabilité du bâtiment ;
- que les travaux prévus ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
- que la demande n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

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

Commission de Concertation du 28/05/2026

Vu les 3 réclamations portant sur :

- l'impact de l'extension sur les bâtiments voisins en ce qui concerne la répartition statique des charges et le risque de tassements différentiels ;
- l'extension projetée ne s'intègre pas harmonieusement dans le tissu bâti existant, principalement composé de vérandas plutôt que d'extensions pleines en façade arrière, créant ainsi une rupture dans l'ensemble bâti existant ;
- le volume et la profondeur de la construction engendrent une sensation d'enfermement ;
- l'impact de l'extension sur l'ensoleillement des propriétés voisines ;
- l'augmentation importante du vis-à-vis engendre une perte d'intimité pour les riverains ;
- l'impact de la phase du chantier en termes de nuisances sonores et de pollution, ainsi que le risque de dommages sur la toiture de la véranda des voisins ;
- la prise en charge intégrale de la finition et de l'entretien des murs mitoyens, sans aucun coût ni responsabilité financière pour les voisins ;
- le nouveau mur mitoyen facilite l'accès à la maison et augmente le risque de cambriolage et compromet la sécurité des voisins ;
- l'artificialisation importante des surfaces extérieures au détriment des espaces verts et des zones perméables porte atteinte au caractère végétalisé du quartier ;

Considérant :

- qu'une étude de stabilité et un état de lieux seront réalisés avant le commencement des travaux ;
- que les façades arrière sont orientées au Sud-Est ;
- qu'un retrait de 1,80 m est prévu entre l'extension projetée et la limite mitoyenne de gauche (n° 25), ce qui permet de limiter l'impact volumétrique de l'extensions sur la parcelle voisine ;
- qu'une étude d'ensoleillement a été présentée en séance et qu'il en ressort que l'impact de l'extension sur l'ensoleillement des parcelles voisines demeure limité ;
- que la plupart des bâtiments du tronçon de la rue disposent d'une extension en façade arrière, le bâtiment concerné constituant l'un des rares bâtiments de la rangée à ne pas en disposer ;
- que l'extension projetée s'intègre aux gabarits des constructions environnantes et respecte les caractéristiques urbanistiques du contexte bâti ;
- que l'extension est située à environ 39 m des constructions situées en fond de parcelle le long de l'avenue Van der Meerschen, permettant de garantir l'absence de vis-à-vis significatif et de préserver l'intimité des riverains ;
- que tout chantier devra être exécuté dans le respect de la réglementation en vigueur, notamment le Titre III du R.R.U. ;
- qu'un accord préalable entre les propriétaires est recommandé afin de se mettre d'accord sur les finitions à apporter aux murs mitoyens ;
- que les travaux projetés n'entraîneront aucune augmentation du taux d'imperméabilisation de la parcelle par rapport à la situation existante ;
- que l'extension projetée s'implante au droit d'une terrasse existante imperméable ;
- que sa surface est légèrement inférieure à celle de cette terrasse ;
- que la nouvelle terrasse prévue en prolongement de l'extension sera perméable, afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans le sol ;

**AVIS FAVORABLE**, 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 concernant la profondeur est accordée 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 extension) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

