

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 10 septembre 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 Denis LATOUR représentant Monsieur Patrice ROSIER
- sur la propriété sise : Avenue Général Baron Empain 19
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser une habitation unifamiliale 4 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 :
 - /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Laurent WYDEMANS
 - Madame Victoria DONNER
 - Monsieur Olivier VAN den EYNDE
- nombre de réclamants présents : 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 4 façades et la transformation du garage en conciergerie ;
- 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° 3 et n° 115 (DB3/1925 et DB115/1992) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 10/01/1925 et du 25/05/1992, pour la construction du bâtiment et le percement d'une porte de garage supplémentaire ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - la création de deux extensions en façades latérales ;
 - la création d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension ainsi que d'un escalier extérieur reliant cette terrasse au jardin, en façade latérale droite ;
 - la création d'une lucarne en façade arrière ;
 - l'aménagement de quatre chambres et de deux salles de bains au premier étage, à la place du grenier et des trois mansardes prévus en situation de droit, ainsi que l'aménagement d'une chambre, d'un dressing et d'une salle de bains dans les combles, au deuxième étage, à la place du grenier prévu en situation de droit ;
 - le remplacement du parement en briques d'origine en façade avant par de l'enduit de teinte blanche ;
 - le remplacement du soubassement en briques par un soubassement en moellons ;
 - le remplacement des menuiseries en façade avant, avec modification de la division des châssis ;
 - la modification des baies en façades latérales ;
 - le remplacement de la porte de garage d'origine et la création d'un second garage en façade avant ;
 - la construction d'une piscine en zone latérale gauche ;
 - la création d'une terrasse en façade arrière ;
 - la transformation du garage en conciergerie ;
 - la création d'une lucarne sur le versant de la toiture du volume de l'ancien garage (conciergerie) ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6§2 : la toiture (lucarne) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la largeur de la lucarne située sur le versant de la toiture du volume de l'ancien garage (conciergerie) dépasse de 1,50 m les 2/3 de la largeur de la façade autorisés par le R.R.U. ;
 - selon orthophotoplans, cette lucarne a été réalisée entre 1996 et 2004 ;
 - la lucarne est implantée en retrait de 0,42 m par rapport au nu de la façade, de 0,96 m par rapport à la corniche débordante, et de 1,30 m par rapport à la limite mitoyenne, et présente une hauteur inférieure à 2 m, ce qui limite son impact visuel ;
 - la lucarne est revêtue d'ardoises de teinte noire, similaires à celles de la couverture de la toiture ;
 - les baies de la lucarne reprennent les caractéristiques des châssis du rez-de-chaussée, au niveau des proportions, des divisions, des croisillons, des matériaux et des teintes, et s'intègrent à la composition de la façade ;
 - la réalisation de la lucarne a permis de rendre habitable le volume de l'ancien garage transformé en conciergerie, ainsi que d'y aménager deux chambres, un bureau et une salle de bains sous combles ;
 - en raison de la végétalisation importante présente sur la parcelle, la lucarne est très peu perceptible depuis l'espace public ;

- 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 est acceptable :
 - la superficie de la chambre 5, aménagée dans les combles du bâtiment principal, présente une superficie de 54,30 m² à partir d'une hauteur sous plafond de 1,50 m et une superficie de 15 m² à partir d'une hauteur sous plafond de 2,30 m ;
 - la hauteur sous plafond de 2,30 m ne porte pas sur au moins la moitié de la superficie de plancher de la pièce, le déficit étant de 12,15 m² ;
 - la chambre présente néanmoins une superficie importante, permettant un usage confortable des espaces disposant d'une hauteur sous plafond suffisante ;
 - la partie de la chambre présentant une hauteur sous plafond de 2,30 m couvre une superficie de 15 m², supérieure à la superficie minimale de 14 m² requise par le R.R.U. pour une chambre principale ;
- 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 :
 - la dérogation concerne l'ensemble des chambres du bâtiment principal ainsi que les pièces de vie, les chambres et le bureau de la conciergerie ;
 - l'éclairage naturel de ces chambres n'atteint pas le 1/5 de la superficie de plancher requis par le R.R.U. ;
 - concernant le bâtiment principal, les plans de la situation de droit indiquent la présence de 3 mansardes et d'un grenier au premier étage ainsi que d'un grenier au deuxième étage ;
 - en situation de fait, ces espaces ont été aménagés en 5 chambres ;
 - le déficit d'éclairage naturel est de 2,05 m² pour la chambre 1 et 2, situées au premier étage en façade avant, de 2,04 m² pour la chambre 3 et de 4,11 m² pour la chambre 4, situées au premier étage en façade arrière, et de 5,33 m² pour la chambre 5 aménagée sous les combles ;
 - le déficit résulte principalement de la superficie importante des chambres, celles-ci présentant toutes une superficie supérieure à 14 m², soit une superficie nettement supérieure au minimum requis ;
 - les chambres présentant les superficies les plus importantes, à savoir 28,78 m² pour la chambre 4 et 54,30 m² pour la chambre 5, disposent également d'un dressing ;
 - les déficits constatés restent proportionnés au regard de la superficie des pièces concernées ;
 - les baies situées en façade avant ont fait l'objet de légères modifications par rapport à la situation de droit, sans différence significative en matière d'éclairage naturel, tandis que les baies existantes en façade arrière sont d'origine ;
 - les déficits d'éclairage naturel sont limités et ne portent pas atteinte de manière significative à l'habitabilité des pièces concernées ;
 - concernant la conciergerie, les pièces de vie (séjour, cuisine et salle à manger) présentent un déficit d'éclairage naturel de 3,17 m², tandis que celui du bureau est de 0,64 m² ;
 - la superficie totale des pièces de vie est de 28,14 m², soit une superficie légèrement supérieure au minimum de 28 m² requis pour un séjour intégrant la cuisine ;
 - les baies existantes au niveau du rez-de-chaussée sont d'origine et leur agrandissement porterait atteinte à la composition de la façade ;
 - qu'il s'agit d'un logement de conciergerie, accessoire à l'habitation principale ;
- que la demande porte également sur la régularisation de la transformation du garage en conciergerie ;
- qu'une unité de logement supplémentaire a été créée ;
- qu'il s'agit d'un logement de fonction (conciergerie), accessoire à l'habitation principale et ne constituant pas une unité de logement indépendante ;
- que cette transformation semble avoir été réalisée entre 1996 et 2004, période durant laquelle la lucarne a également été construite ;
- que le garage a été maintenu ;
- que la régularisation concerne également les modifications apportées aux façades de l'habitation unifamiliale principale ;

- que la construction de deux extensions, l'une en façade latérale droite et l'autre en façade latérale gauche, a permis d'agrandir les pièces de vie et d'améliorer l'habitabilité du bâtiment ;
- que les extensions, réalisées entre 1987 et 1996 selon orthophotoplans, s'intègrent de manière cohérente à l'architecture du bâtiment ;
- qu'elles présentent un gabarit en rez-de-chaussée, ce qui permet de limiter leur impact volumétrique ;
- qu'une terrasse a été aménagée sur une partie de la toiture plate de l'extension située en façade latérale droite ;
- qu'un escalier extérieur a été construit afin de permettre l'accès direct depuis la terrasse vers le jardin ;
- qu'un retrait de 3,20 m a été conservé entre l'extension située en façade latérale droite et la limite mitoyenne (n° 17), ce qui limite son impact sur le voisinage ;
- que les prescriptions du Code Civil en ce qui concerne les vues droites sont respectées pour la terrasse et son escalier d'accès ;
- que la présence d'une haie vive de grande hauteur en limite mitoyenne droite (n° 17) ainsi que d'un arbre à haute tige à proximité de cette limite, contribuent à éviter les vues plongeantes vers la parcelle voisine et à préserver son intimité ;
- qu'une lucarne a été construite sur le versant arrière de la toiture principale de l'habitation, afin d'améliorer l'habitabilité de la chambre aménagée dans les combles ;
- que selon orthophotoplans, la lucarne a été réalisée entre 1987 et 1996 ;
- qu'il s'agit d'une façade non visible depuis l'espace public ;
- que les dimensions de la lucarne sont conformes aux prescriptions du Titre I du R.R.U. ;
- que les proportions de la lucarne sont similaires à celles des lucarnes d'origine et s'intègrent dès lors de manière cohérente à la toiture ;
- qu'en situation de droit, la façade avant était constituée d'un parement en briques, tandis que les façades latérales et arrière présentaient une composition en bi-matière, associant un parement en briques et un parement en enduit ;
- qu'en situation existante, la façade avant a été revêtue d'un enduit de teinte blanche, tandis que les éléments en briques sont conservés de manière ponctuelle sur les façades ;
- que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en bois peints en blanc, avec modification de leur division ;
- que le remplacement des châssis a été réalisé en 1995 ;
- que les baies en façades latérales ont été modifiées ;
- que la porte de garage d'origine a été remplacée par une porte en bois de teinte blanche et qu'un second garage a été créé en façade avant au rez-de-chaussée du bâtiment, du côté droit de la façade avant ;
- que le soubassement en briques a été remplacé par un soubassement en moellons ;
- que les modifications apportées en façades ne portent pas atteinte à la composition des façades ;
- qu'une piscine d'environ 85 m² a été aménagée en zone latérale gauche ;
- que celle-ci est implantée à 3,6 m de la limite mitoyenne de gauche (n° 21) ;
- que, selon orthophotoplans, la piscine a été réalisée entre 1987-1996 ;
- que plusieurs propriétés situées à proximité disposent également d'une piscine en zone de cours et jardins ou en zone latérale ;
- que la présence d'une végétalisation haute le long de la limite mitoyenne de gauche (n° 21) contribue à limiter les vues directes et à préserver l'intimité entre les propriétés ;
- que la piscine présente dès lors un impact limité sur les parcelles voisines ;
- que le bâtiment, implanté en important retrait de la voirie et entouré d'une végétation dense, est peu perceptible depuis l'espace public ;
- que les travaux réalisés ne portent pas atteinte au voisinage ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/08/2026 au 31/08/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

La dérogation à l'article 6§2, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la toiture (lucarne) 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 accordée 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.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

