

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 : Madame Françoise MALCHAIR
- sur la propriété sise : Avenue du Haras 158
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser 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 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 Alexis KROPEK
- 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 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.) et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (Z.I.C.H.E.E.) 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 n° 548 (DB548/1951) approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 23/11/1951, pour la construction du bâtiment ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - le remplacement des châssis d'origine en façade avant par des châssis en PVC de teinte blanche ;
 - la modification des ouvertures de fenêtres en façade arrière ;
 - le déplacement et l'agrandissement de l'escalier extérieur ;
 - le remplacement du garde-corps métallique de la terrasse au 1^{er} étage, en façade arrière par un garde-corps en béton revêtu d'un crépi de teinte blanche ;
- que le projet porte sur :
 - l'installation d'une citerne d'eau pluviale enterrée en zone de cours et jardin ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne l'escalier extérieur d'accès à la terrasse du premier étage, situé en façade arrière ;
 - la profondeur de construction du bâtiment voisin le plus profond (n° 160) est dépassée de 1,57 m en raison de la présence de l'escalier extérieur ;
 - cet escalier a été déplacé et sa profondeur a été augmentée par rapport aux plans de la situation de droit ;
 - l'escalier constitue un élément ponctuel permettant de relier les espaces de vie au jardin ;
 - les prescriptions relatives aux vues droites de l'escalier extérieur sont respectées ;
 - la profondeur totale de bâtisse ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la superficie de la parcelle ;
 - cet aménagement ne porte pas atteinte au voisinage ni au bon aménagement des lieux ;
- que la demande vise la régularisation des modifications apportées en façades ;
- qu'en façade avant, les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte blanche ;
- que les ouvertures et les divisions des châssis d'origine ont été maintenues, préservant la composition générale de la façade ;
- que des photographies complémentaires des châssis existants en PVC ont été transmises ;
- qu'il s'agit de châssis en PVC structuré bois, de teinte blanche de la marque Profel, modèle Plus ;
- que le remplacement des châssis a été réalisé en 2011 ;
- que les châssis des fenêtres en PVC présentent un bon niveau de qualité et des sections aux dimensions relativement fines ;
- que les façades du bâtiment ne présentent pas de caractéristiques architecturales particulières ;
- que les nouveaux châssis ne portent pas atteinte à l'esthétique de la façade ni à la qualité de son environnement bâti proche ;
- que les performances énergétiques du logement ont été améliorées ;
- que leur régularisation est dès lors envisageable ;
- qu'en situation de droit, la façade arrière présentait une toiture à la Mansart, similaire à celle existante en façade avant ;
- qu'en situation existante, la façade arrière a été rehaussée sur toute la hauteur du brisis arrière ;

- que les baies en façade arrière ont été modifiées, sans porter atteinte à l'éclairage naturel des pièces concernées ;
- que le garde-corps métallique de la terrasse du premier étage, en façade arrière, a été remplacé par un garde-corps en béton revêtu d'un crépi de teinte blanche ;
- que ces travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- que ces modifications s'intègrent de manière cohérente sur la façade ;
- que des plans « as-built », relatifs au rez-de-chaussée et au deuxième étage, ont été déposés auprès de la Commune ;
- que ceux-ci n'ont toutefois pas été cachetés par cette dernière ;
- qu'une photographie d'époque de la façade arrière a également été jointe à la demande ;
- qu'il ressort de ces éléments que les modifications apportées en façade arrière ont été réalisées lors de la construction du bâtiment ;
- que le projet prévoit le remplacement de la citerne d'eau pluviale existante par deux citernes jumelées enterrées, d'une capacité totale de 3000 L, implantées en zone de cours et jardin, afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- que le trop-plein de la citerne sera déconnecté du réseau d'égouttage et dirigé vers une noue d'infiltration sur la parcelle ;
- que les eaux usées seront utilisées à des fins domestiques, notamment pour l'alimentation des WC et l'entretien du jardin ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 3 chambres ;
- que les modifications réalisées ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ni au bon aménagement des lieux ;

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

Vu l'absence de réclamation ;

AVIS FAVORABLE, à l'unanimité 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 accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

