

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 Florence VANDERBECQ, 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 Maria Isabella KISSELEVSKY ZU STOLBERG-STOLBERG
- sur la propriété sise : Avenue Edmond Parmentier 191
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer une maison unifamiliale, construire un étage sur l'annexe latérale, une piscine et un auvent pour la terrasse, et abattre 3 arbres

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 :
 - Madame Maria Isabella KISSELEVSKY ZU STOLBERG-STOLBERG
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Frédéric de BONHOME
- 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 transformer une maison unifamiliale, construire un étage sur l'annexe latérale, une piscine et un auvent pour la terrasse ;
- 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 bien est inscrit à l'Inventaire légal ;
- que le bien est inscrit dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel approuvé le 15/04/2025 ;
- que ce règlement vise la préservation et la mise en valeur du quartier qui est caractéristique pour ses valeurs patrimoniales et végétales ;
- que l'annexe 3 du R.C.U.Z. détermine pour chaque immeuble une catégorie fondée sur la valeur patrimoniale des biens spécifique au quartier ;
- que la villa est identifiée dans la catégorie 1 ;
- que la catégorie 1 comprend les immeubles de grande qualité patrimoniale ;
- qu'il s'agit principalement d'une rénovation intérieure, accompagnée de l'ajout d'un étage sur l'annexe existante située entre le bâtiment principal et le mur mitoyen de droite (n° 189) ;
- que le projet porte plus précisément sur :
 - la construction d'un étage supplémentaire sur l'annexe latérale ;
 - la régularisation de la profondeur de l'annexe latérale du rez-de-chaussée par rapport aux plans de la situation de droit ;
 - la création d'une cour anglaise à l'arrière de l'annexe ;
 - la construction de nouvelles baies dans le mur mitoyen ;
 - la démolition de l'ancienne piscine et du poolhouse ;
 - l'aménagement d'une nouvelle piscine en zone de cours et jardins et d'une terrasse couverte ;
 - l'isolation des murs pignon ;
 - la régularisation de l'aménagement du 2^{ème} étage tout en améliorant son habitabilité ;
 - l'abattage de 3 arbres ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'urbanisme (R.R.U.) :
 - article 4 du Titre I : profondeur de construction ;
 - l'annexe à l'arrière dépasse de plus de 3m le voisin de droite le moins profond ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la dérogation est minime car elle ne concerne que 34 cm ;
 - la rehausse du mur mitoyen avec le voisin sis au n° 189 est limitée (maximum 60 cm) ;
 - la taille de l'annexe reste proportionnée à la taille de l'habitation existante et de dimension modeste par rapport à la taille de la parcelle ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'urbanisme (R.R.U.) :
 - article 10 du Titre II : éclairement naturel ;
 - la chambre 3 qui comporte une surface de 20,5 m² au sol pour une surface d'éclairement d'environ 2,5m² au lieu de 4 m² ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la chambre est située dans la toiture du bâtiment principal dont les baies existantes se situent dans le pignon à redent faisant partie de l'esthétique de la façade ;
 - la création de nouvelles baies dans cet élément de la façade n'est pas envisageable sans porter atteinte à la composition architecturale et à la valeur patrimoniale du bâtiment ;

- le projet crée de nouvelles baies dans le pignon de gauche au 2^{ème} étage permettant d'améliorer l'éclairage naturel dans la chambre sous combles par rapport à la situation existante ;
- une servitude de vue a été établie par acte notarié entre les deux propriétaires pour ces baies dans le mur mitoyen avec le n° 201 ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) Plateau de Stockel :
 - article 11 du chapitre 2 – Parements de façades, reliefs et chromatique :
 - §6 Isolation des façades : Pour les catégories 1. et 2., le placement d'un isolant extérieur n'est pas autorisé pour toutes les façades visibles depuis l'espace public ;
 - le projet vise à isoler la façade latérale gauche et le mur mitoyen côté droit du bâtiment principal, tous deux visibles depuis l'espace public ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - les façades qui seront isolées ne présentent pas de caractéristiques architecturales nécessitant une préservation particulière :
 - la façade latérale gauche est une façade aveugle couverte de briques rouges en partie cachée par de grands arbres ;
 - le mur mitoyen côté droit situé au droit de l'annexe est actuellement recouvert d'ardoise ;
 - l'enduit de finition choisi pour réaliser l'isolation de ces façades latérales sera de teinte grège, en harmonie avec la couleur des briques des façades avant et arrière ;
 - les façades avant et arrière qui présentent un intérêt architectural notable seront préservées, tant au niveau de leur parement que de leur composition chromatique ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) Plateau de Stockel :
 - article 13 du chapitre 2 – Surélévations, toitures et création de lucarnes :
 - §2 al.3 : Sur les toits plats, l'ajout d'un volume de maximum 1 niveau peut être autorisé si l'intégration le permet, d'une hauteur dégressive vis-à-vis des étages inférieurs, moyennant un retrait qui s'inscrit dans une pente fictive de 45° par rapport au plan de la façade à rue ou latérale et parallèle à celui-ci ;
 - la rehausse (étage supplémentaire) prévue sur l'annexe ne s'inscrit pas dans le gabarit défini par la pente fictive à 45° par rapport au plan de la façade à rue ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - l'étage supplémentaire est en retrait par rapport au plan de la façade avant afin de préserver le mur pignon à gradins existant ;
 - ce recul par rapport à la façade avant permet de conserver l'intégralité de la façade existante du bâtiment ;
 - la rehausse s'insère entre le mur pignon de l'habitation et celui du bâtiment voisin, dont les hauteurs sont plus importantes ;
 - l'impact visuel depuis l'espace public reste limité et l'expression architecturale existante est préservée ;
- qu'en ce qui concerne la rénovation du bâtiment, la façade principale existante sera conservée et rénovée afin de retrouver son architecture d'origine ;
- que les ferronneries ajoutées ultérieurement aux fenêtres seront supprimées ;
- que le projet prévoit de repeindre les châssis en bleu roi foncé qui serait la couleur d'origine ;
- qu'il y a lieu d'identifier précisément la couleur d'origine en réalisant une étude stratigraphique ;
- qu'en fonction de la couleur d'origine, le demandeur peut proposer soit de revenir à la teinte d'origine, soit de choisir une couleur alternative cohérente avec l'esthétique générale de la façade ;
- que les croisillons des fenêtres du bas seront supprimés tout en étant conservés au niveau des impostes afin d'améliorer l'apport de lumière naturelle des pièces de vie ;
- que cette intervention n'altère pas l'esthétique de la façade ;
- que la construction de la rehausse permet l'aménagement d'un espace bureaux relié au hall de nuit de la maison ;

- qu'en séance, le demandeur déclare que le voisin sis au n° 189 souhaite également isoler son pignon donnant sur la propriété sise au n° 191 ;
- qu'au besoin, l'isolation du pignon peut être intégrée à la présente demande de permis d'urbanisme en fournissant l'accord écrit du voisin concerné ;
- que les eaux de pluies seront récupérées dans une citerne de 5 000 L et pourront alimenter les chasses d'eau des WC et le dispositif d'arrosage ;
- que le trop-plein de la citerne sera dirigé vers des dispositifs d'infiltration sur la parcelle sous réserve que les tests de perméabilité du sol confirment une capacité d'absorption suffisante ;
- que, dans le cas contraire, il sera prévu un bassin d'orage équipé d'un dispositif de temporisation avant le raccordement au réseau d'égouttage ;
- que l'ancienne piscine et le poolhouse sont démolis ;
- qu'il est prévu une nouvelle piscine (implantée différemment que celle supprimée) et une terrasse couverte annexée à la piscine ;
- que la demande vise également l'abattage de 3 arbres (1 thuya et 2 prunus) ;
- que le thuya se situe en zone de recul et a pris beaucoup d'ampleur sur celle-ci ;
- que la plantation d'un arbre feuillu permettrait de végétaliser la zone de recul et d'apporter de la transparence dans le massif ;
- que l'abattage peut être accepté à condition de replanter un feuillu d'une hauteur potentielle à l'âge adulte de 4 mètres en zone de recul ;
- que les deux prunus poussent dans la terrasse actuelle qui sera supprimée ;
- que leur abattage est acceptable à condition de replanter 2 arbustes feuillus d'espèces indigènes d'une hauteur potentielle à l'âge adulte de 2 mètres, sur la parcelle ;
- que les demandeurs indiquent vouloir conserver le cerisier situé au nord de la future piscine ;
- qu'une terrasse est ajoutée au pied de l'arbre et en bordure immédiate de la parcelle voisine ;
- qu'un talus est également créé autour de l'arbre ;
- que le décaissement ou l'ajout de terre autour du collet d'un arbre est de nature à provoquer la mortalité du système racinaire, la pourriture du collet et la rupture du tronc à terme ;
- que cela est incompatible avec la survie de cet arbre ;
- qu'en séance, le demandeur déclare qu'il ne souhaite plus réaliser cette terrasse et que celle-ci peut être supprimée des plans ;
- que l'arbre doit être protégé durant toute la durée du chantier par des mesures adéquates : délimitation d'une zone de non-circulation ; protection mécanique du tronc ; aucun stockage de terre ou de matériaux au pied de l'arbre ; etc, comme décrit dans les Standards Européens de Protection des Arbres : <https://www.europeanarboriculturalstandards.eu/etprs>

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, à condition de :

- supprimer la terrasse prévue au nord-est de la piscine (sous le cerisier) selon le souhait du demandeur ;
- prévoir la replantation d'un arbre feuillu en zone de recul présentant une hauteur potentielle à l'âge adulte de minimum 4 mètres et de 2 arbustes en zone de cours et jardins présentant une hauteur potentielle à l'âge adulte de minimum 2 mètres ;
- réaliser une étude stratigraphique afin d'identifier la couleur d'origine des châssis et proposer, sur cette base, soit la teinte d'origine, soit une couleur alternative cohérente avec l'esthétique générale de la façade (le choix de la couleur/RAL devra être soumis à l'approbation du service).

La dérogation à l'article 4 (profondeur de construction), chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

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

La dérogation à l'article 11 §6, chapitre 2 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) Plateau de Stockel est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 13 §2, chapitre 2 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) Plateau de Stockel est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

