

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 Salim ABENE et Madame Estelle RONDEAUX
- sur la propriété sise : Avenue Van Crombrugghe 132
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, isoler et transformer 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 :
 - Monsieur Salim ABENE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Felipe FERNANDEZ GUTIERREZ
- 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 étendre, isoler et transformer 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 ;
- que l'avenue Van Crombrugghe est pourvue d'un alignement de 4 m ;

Vu les permis d'urbanisme n° 202 et n° 15 (DB202/1950 et DB15/1994) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 14/04/1950 et du 01/02/1994, pour la construction du bâtiment et d'un abri de jardin ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la démolition de l'extension arrière et de la véranda, non licites ;
 - la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée, sur la même emprise que l'extension existante ;
 - l'isolation de la façade arrière et de la toiture ;
 - la pose de panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture ;
 - l'aménagement des combles en une chambre, un dressing et une salle de douche ;
 - le remplacement des châssis existants en PVC de teinte blanche par des châssis en aluminium de teinte gris pierre ;
 - le remplacement des portes d'entrée et de garage existantes par des portes en aluminium de teinte gris pierre ;
 - le remplacement des descentes d'eaux pluviales ;
 - le réaménagement intérieur des espaces ;
- 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 :
 - le projet vise la démolition de l'extension et de la véranda existantes en façade arrière, ces volumes n'étant pas licites, et leur remplacement par une nouvelle extension sur toute la largeur de la façade arrière ;
 - l'extension projetée dépasse de 3,44 m la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n° 130), ce dernier ne disposant pas d'extension en façade arrière ;
 - celle-ci s'implante contre le mur mitoyen existant avec le voisin de gauche (n° 130), datant de la construction du bâtiment ;
 - 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 de construction du bâtiment mitoyen de droite (n° 134) ni 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 ;
- 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 projetée présente une hauteur de 4,38 m par rapport au niveau du jardin ;
 - cette hauteur dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins haut (n° 130), ce dernier ne disposant pas d'extension en façade arrière, contrairement à la majorité des constructions du tronçon de la rue ;
 - l'extension projetée s'aligne en hauteur avec l'extension du bâtiment mitoyen le plus haut (n° 134) ;
 - la dérogation s'inscrit en partie dans la configuration bâtie existante, le mur mitoyen avec le voisin situé au n° 130 présentant déjà, en situation de droit, une hauteur supérieure à 3 m ;
 - ce mur mitoyen sera rehaussé de 1,17 m sur toute la profondeur de l'extension projetée ;

- ce gabarit permet de maintenir une hauteur sous plafond intérieure de 2,50 m, légèrement inférieure à celle des espaces de vie existants ;
- cette hauteur permet également d'intégrer une isolation thermique performante au niveau de la toiture plate de l'extension et d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
- l'impact volumétrique de l'extension est limité et proportionné par rapport au bâti existant ;
- l'extension projetée s'intègre de manière cohérente et proportionnée dans le contexte bâti existant et n'est pas de nature à porter atteinte au voisinage ;
- 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 chambre 2, située en façade arrière, au premier étage ;
 - la superficie de cette pièce est de 8,5 m², soit un déficit de 0,5 m² par rapport à la norme minimale de 9 m² ;
 - en situation de droit, cette chambre était affectée en espace non habitable (local de couture) et présentait une superficie de 8,3 m² ;
 - le projet prévoit la démolition partielle de la cheminée, permettant d'augmenter la superficie de la pièce à 8,5 m² ;
 - malgré le léger déficit, la chambre demeure confortable et fonctionnelle ;
 - cette pièce s'inscrit dans le volume existant du bâtiment ;
 - la dérogation ne porte pas atteinte aux qualités habitables de cette pièce ;
- 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 dérogation concerne l'espace situé en façade arrière, au sous-sol, dans le prolongement de l'atelier et sous l'extension projetée ;
 - cet espace présente une hauteur sous-plafond de 2,04 m, soit un déficit de 0,06 m par rapport à la hauteur minimale de 2,10 m requise par le R.R.U. et applicable aux espaces non habitables ;
 - il s'agit d'un espace de passage permettant l'accès au jardin depuis l'atelier ;
 - le déficit ne compromet pas la fonctionnalité de l'espace ;
- 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 le salon et la salle à manger, situés au rez-de-chaussée, ainsi que le bureau et les chambres 1 et 2, situés au premier étage ;
 - les espaces de vie, à savoir le salon et la salle à manger, présentent une superficie totale de 37 m² et une surface nette éclairante de 6,6 m², ce qui n'atteint pas 1/5 de la superficie de plancher requise par le R.R.U., soit un déficit de 0,8 m² ;
 - la superficie de ces espaces a été augmentée par rapport à la situation de droit, en raison de l'extension projetée, ce qui améliore le confort et l'habitabilité du bâtiment ;
 - le bureau présente une superficie totale de 15,6 m² et une surface nette éclairante de 2,8 m², ce qui n'atteint pas 1/5 de la superficie de plancher requise par le R.R.U., soit un déficit de 0,32 m² ;
 - concernant le bureau, seule l'affectation de la pièce a été modifiée par rapport à la situation de droit, celle-ci étant à l'origine affectée à une chambre ;
 - les baies situées en façade avant, tant pour les pièces de vie que pour le bureau, sont d'origine et leur agrandissement serait susceptible de compromettre la composition architecturale, les proportions et l'équilibre de la façade ;
 - la chambre 1 présente une superficie totale de 15,1 m² et une surface nette éclairante de 1,8 m², ce qui n'atteint pas 1/5 de la superficie de plancher requise par le R.R.U., soit un déficit de 1,22 m² ;
 - l'éclairage naturel de la chambre 1 a été amélioré par rapport à la situation de droit, la fenêtre concernée ayant été agrandie en situation de fait ;

- le déficit résulte principalement de la superficie importante de la pièce ;
- la chambre 2 présente une superficie totale de 8,5 m² et une surface nette éclairante de 1,2 m², ce qui n'atteint pas 1/5 de la superficie de plancher requise par le R.R.U., soit un déficit de 0,5 m² ;
- les dimensions de la fenêtre de la chambre 2 n'ont pas été modifiées, seul le changement d'affectation de la pièce est intervenu par rapport à la situation de droit, celle-ci étant à l'origine affectée à un local de couture ;
- les déficits d'éclairage naturel sont limités et ne portent pas atteinte à l'habitabilité des pièces concernées ;
- que la demande vise également l'isolation de la façade arrière et de la toiture, afin d'améliorer les performances énergétiques de l'habitation ;
- qu'en situation existante, l'extension est revêtue d'un cimentage peint en blanc, tandis que la façade arrière du bâtiment principal est réalisée en briques de teinte rouge-brune ;
- qu'en situation projetée, la façade arrière du bâtiment principal ainsi que l'extension projetée seront revêtues d'un enduit de teinte claire, permettant ainsi de créer une expression architecturale plus homogène entre les différentes parties de la façade ;
- que la toiture principale sera couverte de tuiles de type Pottelberg de teinte rouge-brun similaire à la couverture existante ;
- qu'il est prévu la pose de panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture ;
- que les combles seront aménagés en une chambre parentale, un dressing et une salle de douche ;
- que ces nouveaux espaces sont aménagés dans le volume existant de la toiture ;
- que l'habitabilité de la chambre aménagée dans les combles est conforme au Titre II du R.R.U. ;
- que la toiture plate de l'extension projetée sera non accessible ;
- qu'il est prévu l'aménagement d'une terrasse en façade arrière, dans le prolongement de l'extension, permettant de relier les espaces de vie au jardin ;
- que cette terrasse sera réalisée en klinkers perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
- que les châssis existants en PVC de teinte blanche seront remplacés par des châssis en aluminium de teinte gris pierre ;
- que la plupart des châssis du tronçon de la rue sont de teinte blanche ;
- que quelques bâtiments présentent néanmoins des châssis de teinte grise ;
- que la teinte grise de ces châssis n'est toutefois pas conforme aux plans de la situation de droit ;
- qu'afin de préserver la cohérence chromatique du front bâti, il convient de maintenir une teinte claire pour les menuiseries en façade avant ;
- que la porte d'entrée existante en bois peinte en blanc ainsi que la porte de garage en bois de teinte brun foncé seront également remplacées par des menuiseries en aluminium et que celles-ci doivent être de la teinte des nouveaux châssis ;
- qu'une descente d'eau pluviale en PVC de teinte gris clair a été ajoutée en façade avant par rapport à la situation de droit ;
- que le projet vise le remplacement de l'ensemble des descentes d'eaux pluviales par des éléments en zinc pré-patiné ;
- que cela n'empiète pas sur la voirie publique, le bâtiment disposant d'une zone de recul d'une profondeur de 4 m ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 3 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 17/08/2026 au 31/08/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir une teinte claire pour les menuiseries en façade avant ;

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 ;

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 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.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

