

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 Sergey TARTYZHEV et Madame Daria TARTYZHEVA
- sur la propriété sise : Avenue Marquis de Villalobar 86
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rehausser, isoler et transformer une habitation unifamiliale isolée

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 9 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Daria TARTYZHEVA
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Mariya Igorevna BRANITSKAYA
- nombre de réclamants présents : 2

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à rehausser, isoler et transformer une habitation unifamiliale 4 façades ;
- 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 dans le Permis de Lotir (P.L.) n° 07.17 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 21/04/1986 ;
- que le bien est situé à moins de 60 m d'un Site Natura 2000 « La Forêt de Soignes avec lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe » ;
- qu'il est fait application des articles suivants du Plan régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;

Vu le permis d'urbanisme DB12/1988 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 25/01/1988 pour la construction du bâtiment ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la rehausse des façades et de la toiture avec l'ajout de deux étages supplémentaires ;
 - la transformation de la toiture à deux versants en une toiture plate ;
 - l'aménagement des terrasses sur la toiture plate ;
 - l'isolation des façades et de la toiture ;
 - le remplacement des châssis ;
 - la modification du relief du sol (côté latéral du terrain) ;
 - la pose des panneaux photovoltaïques ;
 - l'installation d'une pompe à chaleur ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - P.L. n° 07.17, article A.3.a : zone de construction – gabarit de construction (gabarit de hauteur) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le projet prévoit une modification importante du gabarit général de l'habitation, par le remplacement de la toiture à versants existante par une toiture plate ;
 - le projet entraîne une augmentation substantielle du gabarit du bâtiment, en passant d'une configuration R+1 avec toiture à versants à une configuration R+3 avec toiture plate ;
 - la hauteur de l'acrotère est indiquée à 9,44 m, mesurée depuis le niveau 0 du rez-de-chaussée intérieur, correspondant au niveau de la porte d'entrée ;
 - le P.L. prescrit une hauteur sous corniche comprise entre 3,00 m et 5,50 m, cette mesure devant être prise au niveau des terres au milieu de l'implantation ;
 - la hauteur sous corniche projetée dépasse de 3,94 m la hauteur maximale autorisée par le permis de lotir ;
 - le niveau du trottoir étant situé à environ 2,51 m plus bas que le niveau 0 du projet, la hauteur projetée pourrait dès lors atteindre environ 11,95 m par rapport à ce niveau, soit un dépassement d'environ 6,45 m par rapport à la hauteur maximale autorisée ;
 - la perception du projet depuis l'espace public est dès lors fortement accentuée, renforçant son caractère dominant dans l'environnement ;
 - le volume bâti sera augmenté de 136,74 m³ par rapport à la situation existante ;
 - les bâtiments voisins autour de la parcelle concernée sont principalement des villas unifamiliales dont les gabarits sont en R+1+T (toiture à versants) ou R+2 (toiture plate) ;
 - le projet contribue à une densification volumétrique importante qui ne s'accorde pas avec les bâtiments environnants ;

Commission de Concertation du 10/09/2026

- il crée une rupture importante avec l'ensemble du bâti existant et porte atteinte à l'équilibre paysager environnant ;
- les caractéristiques urbanistiques du bâtiment projeté ne s'accordent pas avec celles du cadre urbain environnant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - P.L. n° 07.17, article A.3.b : zone de construction – gabarit de construction (toitures) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le projet vise la transformation de la toiture à versants en une toiture plate ;
 - les prescriptions du P.L. autorisent les toitures à versants inclinés de 35 ° à 50 ° sur l'horizontale ;
 - les bâtiments voisins directs situés autour de la parcelle présentent des toitures à versants ;
 - seuls deux bâtiments compris dans le périmètre du P.L. présentent une toiture plate (n° 100 avenue Marquis de Villalobar et n° 23 avenue Général Baron Empain) ;
 - ces bâtiments ont été conçus avec cette typologie de toiture dès leur construction et présentent un gabarit maximal de type R+2, inférieur à celui projeté dans le cadre de la présente demande ;
 - le bâtiment présente à l'origine une architecture caractérisée par une toiture à versants participant à son identité et à sa composition architecturale ;
 - le remplacement de la toiture à versants par une toiture plate modifie les caractéristiques architecturales du bâtiment, réduit la lisibilité de son volume initial et rompt avec son caractère architectural d'origine ;
 - cette intervention ne s'intègre pas de manière cohérente dans le contexte bâti existant ;
 - la transformation de la toiture à versants en une toiture plate, combinée à l'ajout de niveaux habitables supplémentaires, accentue la rupture du projet avec les caractéristiques urbanistiques du lotissement ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - P.L. n° 07.17, article A.4 : zone de construction – matériaux de parement ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le projet prévoit l'isolation des façades et le remplacement des briques de teinte rose par un parement en crépi de teinte gris clair ;
 - le crépi ne fait pas partie des matériaux autorisés par le P.L. ;
 - ce matériau n'est pas qualitatif et nuit à l'esthétique des façades ;
 - il modifie l'expression architecturale du bâtiment et altère son caractère d'origine ;
 - l'uniformisation des façades par un parement en crépi accentue la perception du volume du bâtiment et renforce son effet de masse ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - P.L. n° 07.17, article B.4.a : zone de recul – avant-corps et terrasses (largeur terrasses) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la largeur des terrasses prévues en façade avant, au premier et au deuxième étages, s'étend sur toute la largeur de la façade, dépassant ainsi la limite fixée par le P.L., qui autorise une largeur maximale correspondant aux 2/3 de celle-ci ;
 - les terrasses accentuent la perception de la hauteur et du gabarit du bâtiment et renforcent l'impact volumétrique du projet ;
 - cet aménagement modifie de manière significative l'expression architecturale de la façade et nuit à son intégration harmonieuse dans le contexte bâti existant ;
 - les propriétés environnantes se caractérisent par la présence de jardins aménagés au niveau du terrain naturel et ne comportent pas d'espaces extérieurs en hauteur ;
 - la parcelle voisine de gauche, actuellement occupée par un terrain de tennis, constitue un terrain constructible susceptible d'accueillir à l'avenir une nouvelle construction ;
 - les terrasses engendrent des vues plongeantes vers les propriétés voisines, portant atteinte à leur intimité ;
 - par leur implantation et leurs dimensions, ces terrasses s'écartent des caractéristiques architecturales et urbanistiques du quartier et sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux ;

- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - P.L. n° 07.17, article C.2.c : zone de cours et jardins – aménagement (murets de soutènement) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la dérogation concerne la modification du relief du sol en zone latérale gauche (façade Nord-Est), afin d'aménager un accès extérieur vers le jardin ;
 - au niveau de l'escalier (terrassement 3), le mur de soutènement présente une hauteur d'environ 1,12 m, soit un dépassement d'environ 0,62 m par rapport aux prescriptions du permis de lotir, qui limitent la hauteur des murs de soutènements à 0,50 m ;
 - la dérogation s'inscrit dans un ensemble de dérogations participant à l'augmentation de l'impact du projet sur son environnement et elle ne peut pas être acceptée dans le cadre du présent projet ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 8 : hauteur ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la hauteur au niveau du faîte (9,44 m) dépasse de 0,33 m la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries (9,11 m) ;
 - bien que le dépassement en hauteur apparaisse limité, cette dérogation doit être appréciée en lien avec l'ensemble du projet ;
 - en situation existante, le niveau de 9,14 m correspond au niveau du faîte d'une toiture à versants, dont la forme permet d'atténuer la perception du volume bâti ;
 - en situation projetée, le faîtage est remplacé par un volume bâti à façade verticale sous toiture plate, augmentant la masse bâtie et l'impact du projet ;
 - le projet entraîne une augmentation importante du gabarit, de la volumétrie et de la densité bâtie par rapport à la situation existante, ce qui porte atteinte à son intégration dans le cadre bâti existant ;
- 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 n'est pas acceptable :
 - le bureau 1 présente une superficie totale de 14,35 m² et une surface nette éclairante de 2,73 m², ce qui n'atteint pas 1/5 de la superficie de plancher requise par le R.R.U., soit un déficit de 0,14 m² ;
 - par rapport à la situation de fait, la superficie du bureau a été réduite au profit de l'aménagement d'un espace de rangement ;
 - malgré le caractère limité du déficit d'éclairage naturel, et son incidence négligeable sur l'habitabilité de la pièce, la dérogation sollicitée ne peut pas être acceptée dans le cadre de la présente demande ;
- que le langage architectural proposé ne permet pas d'assurer une composition cohérente et harmonieuse entre les volumes, le traitement des façades et le choix des matériaux ;
- que les interventions projetées rompent avec le caractère architectural initial du bâtiment et nuisent à son intégration dans l'environnement immédiat ;
- que le projet est de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- que les travaux prévus sont contraires au bon aménagement des lieux ;

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

Vu les 9 réclamations portant sur :

- le dossier soumis à l'enquête publique est incomplet en raison de l'absence de l'annexe I et du manque de précisions dans la note explicative, ce qui ne permet pas d'évaluer correctement l'augmentation de la densité projetée ;
- l'augmentation importante de la hauteur, du gabarit, de la volumétrie et de la densité du projet, résultant de la transformation de la toiture à versants en une toiture plate, et de l'ajout d'un niveau habitable supplémentaire, confère au bâtiment une apparence assimilable plus à un immeuble qu'à une villa ;

- l'incompatibilité du projet avec le caractère pavillonnaire, aéré et verdoyant du quartier ainsi qu'avec les caractéristiques urbanistiques et paysagères du bâti environnant, sa verticalité marquée s'éloignant de la typologie des constructions environnantes ;
- la présence de nombreuses dérogations est incompatible avec les objectifs et les prescriptions du permis de lotir ainsi qu'avec les orientations du P.P.A.S. Putdael et engendre une transformation importante du bâtiment existant ;
- la transformation et l'ajout de niveaux habitables supplémentaires dotés de terrasses, entraînent une augmentation du volume et de la surface habitable de l'habitation ;
- l'aménagement de terrasses en hauteur engendre des vues plongeantes et porte atteinte à l'intimité des propriétés voisines ;
- l'absence d'étude d'ensoleillement ne permet pas d'évaluer précisément l'incidence du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines ;
- l'impact du projet sur les possibilités futures de construction de la parcelle mitoyenne (n° 84), en raison de la présence de fenêtres en hauteur ainsi que des terrasses, susceptibles de générer des vues plongeantes sur une future habitation ;
- la modification du relief du terrain accentue la perception du gabarit du projet ;
- le caractère non comparable des projets à toitures plates cités en référence (n° 100 avenue Marquis de Villalobar et n° 23 avenue Général Baron Empain) et le risque de création d'un précédent urbanistique susceptible de remettre en cause le caractère pavillonnaire du lotissement ;
- l'impact du projet sur le patrimoine végétal et le caractère paysager du site, notamment en raison de la proximité du Domaine de Val Duchesse, de la présence d'un arbre remarquable à proximité (sequoia géant) et de la nécessité de préserver les arbres et la végétation existants ;
- des interrogations quant à la conformité urbanistique de la situation existante de fait, notamment en ce qui concerne l'aménagement du grenier ;

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

La dérogation à l'article A.3.a du Permis de Lotir n° 07.17 en ce qui concerne la zone de construction – gabarit de construction (gabarit de hauteur) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article A.3.b du Permis de Lotir n° 07.17 en ce qui concerne la zone de construction – gabarit de construction (toitures) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article A.4 du Permis de Lotir n° 07.17 en ce qui concerne la zone de construction – matériaux de parement est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article B.4.a du Permis de Lotir n° 07.17 en ce qui concerne la zone de recul – avant-corps et terrasses (largeur terrasses) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article C.2.c du Permis de Lotir n° 07.17 en ce qui concerne la zone de cours et jardin – aménagement (murets de soutènement) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 8, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la hauteur est refusée 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'éclairement naturel est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

