

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 15 octobre 2026 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, Echevin de l'Environnement.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - 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 Adeline RUSSEL, architecte - responsable du Service Urbanisme

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 Thibaut HOFMAN et Madame Léna VAN DYCK
- sur la propriété sise : Val des Bécasses 1
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, transformer et rénover l'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 ou observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Thibaut HOFMAN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Laurent WYDEMANS
- nombre de réclamant présent : 0

DECIDE à huis clos :

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

Vu l'avis conditionnel de la Commission de Concertation du 28/05/2026 concernant l'extension, la transformation et la rénovation de la maison unifamiliale 4 façades ;

Vu la modification du projet concernant la modification de la volumétrie, la surface de construction au sol et la construction d'un volume secondaire en façade arrière ;

Considérant :

- que le projet vise à étendre, transformer et rénover l'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 Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° IX/6, approuvé par Arrêté Royal du 12/06/1974 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
 - la transformation de l'habitation unifamiliale ;
 - la modification des matériaux et des façades ;
 - le réaménagement intérieur ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - article 2.3.a.1°: implantation – zone latérale de non-aedificandi – zone latérale de 4 m ;
 - article 2.3.c : implantation – zone de recul ;
- que les dérogations sont acceptables :
 - que la pose de nouveaux parements sur isolant empiète légèrement sur la zone latérale gauche (4 m) et la zone de recul (5 m) ; la dérogation est minime et porte sur environ 10 cm maximum ;
 - cela n'empiète pas sur la voirie publique ;
 - au vu des exigences énergétiques actuelles, cela est acceptable ;
 - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - article 2.5 : toiture – la toiture plate n'est pas autorisée ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le projet prévoit une toiture plate verdurisée sur l'extension en façade arrière ;
 - il s'agit d'un élément secondaire présentant un gabarit R+1 ;
 - la toiture plate permet d'assurer une cohérence architecturale avec le balcon filant du 1er étage et les lucarnes à toit plat du volume principal, tout en maintenant une distinction claire entre le volume principal et l'extension arrière ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - article 2.5.a : toiture – la toiture à versants inclinés à 36° et 60° maximum pour les constructions isolées ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la nouvelle toiture présente un angle de 60° pour le pan inférieur de la toiture ;
 - afin de réduire la hauteur du faîte, le pan supérieur de la toiture présente un angle de 16° ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - article 2.6 : corniche – saillie sur le nu du mur de 30 à 60 cm ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la hauteur sous corniche projetée demeure inférieure à la hauteur maximale autorisée par le P.P.A.S. ;
 - le dépassement de toiture de 88 cm résulte de contraintes techniques liées à la composition de la toiture et à la nécessité de garantir des hauteurs habitables conformes aux exigences du R.R.U. ;

- cette dérogation reste limitée et ne génère pas d'impact significatif sur les propriétés voisines ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - article 2.7 : matériaux de parement des façades ;
- que la dérogation est acceptable :
 - les briques existantes de ton brun sont remplacées par un parement de ton blanc complété par un parement de ton gris au niveau de l'entrée ;
 - ce choix vise à moderniser l'expression architecturale du bâtiment ;
 - le recours à une brique blanche permet d'obtenir un résultat plus durable et nécessitant moins d'entretien qu'une brique peinte en blanc telle que visée par le P.P.A.S. ;
 - les teintes proposées trouvent des références dans le quartier, notamment au travers de façades de teinte claire, de briques peintes et de soubassements en pierre bleue ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - article 2.9.a.1° : lucarnes – hauteur maximum de 1,20 m par rapport au versant de la toiture ;
 - article 2.9.a.4° : lucarnes – retrait minimum sur l'alignement des façades : 60 cm ;
- que les dérogations sont acceptables :
 - les lucarnes s'inscrivent dans une démarche architecturale contemporaine visant à moderniser l'expression du bâtiment ;
 - les châssis des lucarnes sont implantés en retrait au sein d'encadrements fins en aluminium ;
 - les corniches présentent un débordement important et permettent de créer une transition de registre entre la façade et la toiture ;
- que le projet vise une importante rénovation et l'extension d'une habitation unifamiliale datant des années 1960, dont les performances énergétiques ne répondent plus aux exigences actuelles ;
- que les transformations projetées permettent de pérenniser le bâtiment tout en améliorant significativement son confort d'usage, son organisation fonctionnelle et son intégration dans son environnement ;
- que les nouveaux matériaux proposés sont :
 - les tuiles plates de ton noir pour la toiture ;
 - l'aluminium de ton gris foncé pour les lucarnes, les châssis et la porte de garage ;
 - le bois de ton naturel pour la porte d'entrée ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres ;
- qu'en termes d'implantation, le projet prévoit une extension de l'emprise au sol de l'habitation d'environ 25 m² ; que l'entière des aménagements du projet augmente la superficie imperméable de la parcelle d'environ 70 m² ;
- que les travaux s'apparentent à une rénovation lourde du bâtiment et constituent une opportunité d'améliorer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ;
- que le projet ne propose aucune prise en charge des eaux pluviales de la parcelle et les rejette vers l'égout public ;
- qu'il y a lieu de limiter l'impact du projet sur le réseau d'égouttage et de favoriser la réutilisation, le stockage temporaire et l'infiltration des eaux pluviales ;
- qu'il convient, dès lors, de renforcer les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2026 au 05/10/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

AVIS FAVORABLE, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales à usage domestique d'une capacité minimale de 33l/m² de toiture ;
- prévoir un dispositif de stockage temporaire des eaux pluviales dimensionné à raison de 60 l/m² de surfaces imperméabilisées ;
- prévoir l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ;
- raccorder le trop-plein de la citerne au dispositif de stockage temporaire ;

Les dérogations aux articles 2.3.a.1° et 2.3.c (implantation) du Plan Particulier d'Affectation du Sol sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les dérogations aux articles 2.5 et 2.5.a (toiture) du Plan Particulier d'Affectation du Sol sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 2.6 (corniche) du Plan Particulier d'Affectation du Sol est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 2.7 (matériaux de façade) du Plan Particulier d'Affectation du Sol est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les dérogations aux articles 2.9.a.1° et 2.9.a.4° (lucarnes) du Plan Particulier d'Affectation du Sol sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

