

**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 Angel Martin MORENO et Madame Ana CABANELAS ALVAREZ
- sur la propriété sise : Avenue des Chardonnerets 17
- qui vise à exécuter les travaux suivants : ajouter un niveau en toiture et transformer l'habitation unifamiliale 3 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 que 4 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
  - Madame Ana CABANELAS ALVAREZ
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Jose Maria DE LA CUADRA OSBORNE
- nombre de réclamant présent : 1

**DECIDE à huis clos :**

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

**Considérant :**

- que le projet vise à ajouter un niveau en toiture et transformer l'habitation unifamiliale 3 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 la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
  - le bâtiment a été construit en 1934 et il est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles du 19/08/2024 de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - le bien présente des intérêts artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques ;

Vu les permis d'urbanisme suivants qui constituent la situation licite connue de ce bien :

- DB240/1934 : maison ;
- DB122/1990 : transformation arrière ;

**Considérant :**

- que le projet porte sur :
  - l'ajout d'un niveau en toiture ;
  - la création d'une terrasse et d'un escalier sur la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
  - le remplacement de l'escalier reliant le séjour au jardin en façade arrière ;
  - certaines modifications d'aménagements intérieurs au rez-de-chaussée ;
  - l'installation d'un système de gestion intégrée des eaux de pluie (GIEP) ;
- que la régularisation concerne :
  - l'abri de jardin situé en zone latérale ;
  - le remplacement des châssis, de la porte d'entrée et de la porte de garage par des menuiseries en PVC de teinte blanche ;
- 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 :
  - dans le cas d'une maison 3 façades, le profil mitoyen est à considérer comme étant à la fois le profil le plus bas et le plus haut ;
  - tout dépassement en hauteur du volume mitoyen est à reprendre comme une dérogation ;
  - la dérogation porte sur le dépassement de la rehausse projetée de 2,95 m du profil mitoyen du n° 15 ;
  - le projet propose une hauteur sous plafond réglementaire au R.R.U. de 2,50 m dans la rehausse ;
  - le projet voisin (n° 15) présente également une hauteur sous plafond de 2,50 m ;
  - le niveau du point haut des rehausses est presque identique puisqu'il comporte un niveau à +9.49 pour le voisin et +9.45 pour le présent projet ;
  - l'avenue des Chardonnerets présente toutefois une déclivité importante, en descendant notamment du n° 15 vers le n° 17 ;
  - l'habitation du n° 19, située juste à gauche du n° 17 est située plus bas dans la rue et présente un gabarit considérablement moins élevé que le n° 17 ;
  - les maisons de l'avenue des Chardonnerets suivent la déclivité de l'avenue ;
  - au vu de cette déclivité et dans le respect d'une transition plus douce entre les gabarits des n° 17 et 19, il y a lieu de diminuer la hauteur de la rehausse projetée de 0,20 m ;
  - la hauteur sous plafond dans la rehausse sera de 2,30 m ;
  - la dérogation à l'article 4 du titre II du R.R.U. peut être octroyée pour faire respecter la condition de diminution en hauteur de la rehausse ;

- l'étendue de la rehausse est également trop importante ;
- elle nuit aux caractéristiques architecturales du bien et ne s'intègre pas dans son environnement immédiat avec le voisin mitoyen (n° 15) ;
- la rehausse présente un recul de 1,65 m par rapport à la façade avant qui est alignée avec le voisin mitoyen (n° 15) ;
- la rehausse du voisin mitoyen présente un recul de 1,98 m par rapport à sa façade avant ;
- il y a lieu de prévoir, pour la façade à rue de l'extension, un recul s'alignant sur l'implantation de la façade avant de l'extension voisine située au n° 15 avec un retrait complémentaire identique au retrait existant du 1<sup>er</sup> étage à gauche ;
- le volume de la rehausse s'implante sur le mur mitoyen ;
- cette implantation permet de concentrer les incidences volumétriques au droit d'une limite déjà bâtie plutôt que de les reporter au centre de la construction ;
- cette disposition constitue une réponse cohérente aux contraintes de la construction et participe au bon aménagement des lieux ;
- le nouveau volume s'étend jusqu'à la façade latérale de gauche, générant ainsi une rehausse de façade visible depuis l'espace public sur un bien repris à l'inventaire ;
- s'agissant d'un bien repris à l'inventaire légal des Monuments, il y a lieu d'éviter toute intervention sur les façades existantes afin de préserver au maximum l'œuvre architecturale du bâtiment ;
- il y a lieu de prévoir un recul de 0,60 m pour l'extension en façade latérale gauche ;
- que la demande concerne également la régularisation de l'abri de jardin en zone latérale ;
- que son emprise au sol est de 6,33 m<sup>2</sup> (= 1,73 m x 3,66 m) ; que sa hauteur de faite est de 2,60 m ;
- que selon Orthophotoplans, il aurait été placé entre 1996 et 2004 ;
- qu'à ce jour, aucune plainte du voisin ne nous est parvenue ;
- que les façades existantes sont bichromes en situation de fait ; qu'elles présentent une alternance de crépi blanc et de crépi gris clair pour les éléments en relief ;
- que la maison était entièrement en crépi blanc jusqu'en 2009 comme en attestent les vues Google maps ;
- que les plans d'origine ne font aucune référence à une éventuelle bichromie des façades ;
- que le permis d'urbanisme de 1990 mentionne uniquement « crépi blanc » pour le matériau de la façade latérale ; que la façade avant n'y est pas représentée ;
- que pour préserver les caractéristiques architecturales d'origine de la maison, il y a lieu de revenir à un crépi blanc (monochrome) de type tyrolien pour l'ensemble des façades existantes ;
- que l'extension en toiture est également prévue en bichrome ;
- que par soucis de cohérence avec la construction d'origine, il y a lieu de prévoir une finition monochrome en crépi blanc de type tyrolien pour l'extension ;
- que les briques horizontales ont été recouvertes de crépi ;
- qu'il y a lieu de décaper toutes les briques horizontales afin de revenir au matériau et teinte d'origine ;
- que les châssis étaient en bois peint en blanc en situation de droit (DB122/1990) ;
- qu'ils présentaient une division avec des petits bois horizontaux ;
- que les châssis, la porte d'entrée et de garage sont en PVC de couleur blanche en situation de fait ; que les châssis ne présentent plus de petits bois horizontaux ;
- qu'afin de préserver les caractéristiques architecturales d'origine de la maison, il y a lieu de revenir à la situation d'origine (DB240/1934) pour toutes les menuiseries (châssis, porte d'entrée et porte de garage), c'est-à-dire à du bois peint en blanc et présentant des petits bois horizontaux pour les châssis ;
- que les châssis projetés pour la rehausse de l'habitation sont en PVC de ton blanc ;
- qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois peints en blanc pour l'extension ;
- que les baies de la rehausse ne présentent pas de concordance d'alignement, de rythme et de dimension avec les baies existantes en façade à rue ;
- qu'il y a lieu d'aligner et revoir la composition des baies de l'extension en façade à rue par rapport aux baies inférieures ;
- que la demande vise l'installation d'une terrasse sur la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
- qu'elle s'étend jusqu'au muret mitoyen avec le n° 15 ;
- que la terrasse est accessible par un escalier en caillebotis depuis la porte fenêtre de la chambre 2 ;

- qu'il est situé à 0,80 m de la limite mitoyenne ;
- qu'une palissade est prévue pour limiter les vues droites vers la parcelle voisine ;
- qu'une palissade ne répond pas aux prescriptions du Code civil ; que seuls un recul de 1,90 m vis-à-vis de la limite mitoyenne ou un mur mitoyen de 1,90 m de hauteur par rapport au niveau de la terrasse, réalisé en briques de terre cuite de façon monolithique et d'une épaisseur de 28 cm minimum, sont acceptables ;
- qu'un tel mur n'est pas souhaitable au vu de la configuration des lieux ; qu'il serait de nature à limiter l'ensoleillement de l'est pour la terrasse voisine (n° 15) ;
- qu'il y a lieu de prévoir, pour la terrasse du 1<sup>er</sup> étage et son escalier d'accès, un recul de 1,90 m minimum vis-à-vis de la limite mitoyenne (n° 15) ;
- qu'il y a lieu de supprimer la palissade ;
- que l'escalier reliant le séjour au jardin en façade arrière est en bois peint en blanc en situation de fait ; qu'il est remplacé par un escalier métallique en situation projetée ;
- que la cloison entre le séjour et la cuisine est supprimée au rez-de-chaussée en situation projetée ;
- que la toiture plate de la rehausse accueille des panneaux photovoltaïques ;
- qu'elle est recouverte d'une étanchéité bitumineuse avec lestage en gravier ;
- que les toitures plates au 2<sup>ème</sup> étage sont également recouvertes d'une étanchéité bitumineuse recouverte de gravier ;
- que la végétalisation des toitures plates améliore la biodiversité et limite l'effet d'îlot de chaleur ;
- qu'il y a lieu de prévoir la végétalisation des toitures plates des étages +1 et +2 et de coter leur épaisseur en coupe ;
- qu'une nouvelle citerne d'eau de pluie, d'une capacité de 3000 L, est prévue en zone de cours et jardins ;
- que l'eau de pluie est utilisée pour les toilettes et un robinet extérieur ;
- que le trop-plein de la citerne est infiltré sur la parcelle ;

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

Vu les 4 réclamations portant sur :

- le projet de rehausse de la maison qui est en surplomb par rapport à l'avenue des Traquets ;
- les vues générées depuis la rehausse et depuis la terrasse projetée au 1<sup>er</sup> étage ;
- l'augmentation des nuisances sonores générales et depuis les terrasses ;
- le fait que les habitations de l'avenue des Chardonnerets suivent la déclivité de la rue ;
- l'impact sur l'ensoleillement et la luminosité des espaces de vies de l'habitation voisine ;
- l'impact de la palissade en bois sur les vues vers le parc, les bois et l'ensoleillement ;
- l'impact de la rehausse projetée sur les vues vers le parc, le bois et l'ensoleillement ;
- le peu de recul du projet vis-à-vis de la façade avant ;
- le manque de considération du projet vis-à-vis de la déclivité de la rue ;
- des questions techniques de la rehausse par rapport au mur mitoyen ;

Considérant :

- que la hauteur de la rehausse et son empreinte devront être limitées pour une meilleure intégration à la construction existante et dans le quartier ;
- que des vues sont inévitables dans le tissu urbain qui est celui du quartier du Chant d'Oiseau ; que le projet, moyennant respect des conditions, respectera les prescriptions du code civil en termes de vues droites ;
- que le dimensionnement des terrasses aux étages n'est pas de nature à générer le rassemblement des personnes externes à l'habitation ;
- que le projet devra tenir compte de cette diminution graduelle en hauteur afin de respecter le suivi de la déclivité de la rue ;
- que la palissade en bois prévue n'est pas un aménagement conforme au Code civil ;
- que l'implantation sur la mitoyenneté répond à une logique constructive cohérente et en adéquation avec le bon aménagement des lieux ;

- que le recul vis-à-vis de la façade avant devra être augmenté ;
- que la rue présente une déclivité importante ; qu'il serait pertinent que la hauteur du projet tienne compte de cette déclivité ;
- qu'un recul est demandé vis-à-vis du mur mitoyen ; que les remarques techniques dont il est question ne relèvent pas de la compétence de l'urbanisme ;

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

- diminuer la hauteur de l'extension de 0,20 m ;
- prévoir, pour la façade à rue de l'extension, un recul s'alignant sur l'implantation de la façade avant de l'extension voisine située au n° 15 avec un retrait complémentaire identique au retrait existant du 1<sup>er</sup> étage à gauche ;
- prévoir un recul de 0,60 m pour l'extension en façade latérale gauche ;
- prévoir, pour la terrasse et l'escalier du 1<sup>er</sup> étage en façade arrière, un recul de 1,90 m minimum vis-à-vis de la limite mitoyenne (n° 15) ;
- supprimer la palissade ;
- revenir à un crépi blanc (monochrome) de type tyrolien pour l'ensemble des façades existantes ;
- prévoir une finition monochrome en crépi blanc de type tyrolien pour l'extension ;
- décaper toutes les briques horizontales afin de revenir au matériau et teinte d'origine ;
- revenir à la situation d'origine (DB240/1934) pour toutes les menuiseries (châssis, porte d'entrée et porte de garage), c'est-à-dire à du bois peint en blanc et présentant des petits bois horizontaux pour les châssis ;
- prévoir des châssis en bois peints en blanc pour l'extension ;
- aligner et revoir la composition des baies de l'extension en façade à rue par rapport aux baies inférieures ;
- prévoir la végétalisation des toitures plates des étages +1 et +2 et coter leur épaisseur en coupe ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la toiture est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

