

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 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 Jean-Claude BOMBAERTS
- sur la propriété sise : Rue Kelle 61
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire deux niveaux au-dessus d'un garage existant pour créer une maison unifamiliale

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'1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Caroline BOMBAERTS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Malvine AREND
- nombre de réclamants présents : 3

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à construire deux niveaux au-dessus d'un garage existant pour créer une habitation unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Z.I.C.H.E.E.) 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 ;
- qu'il est fait application des articles suivants du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - H.21 : modification visible depuis l'espace public en Z.I.C.H.E.E. ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la construction d'une habitation unifamiliale au-dessus du garage existant ;
 - l'installation d'une citerne d'eau pluviale en zone de cours et jardins ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6§1 : la toiture (hauteur) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le projet dépasse de plus de 3 m en hauteur le profil de construction le plus bas (n° 63-65), soit de 5,43 m par rapport au garage existant et de 8,88 m par rapport au niveau du jardin ;
 - ce dépassement découle directement de l'implantation du bâtiment voisin (n° 63-65), situé en retrait de 2,70 m par rapport à la limite mitoyenne ;
 - en situation existante, le bâtiment voisin de gauche (n° 59) présente un gabarit en R+2+T et celui de droite (n° 63-65) un gabarit en R+1+T, tandis que la parcelle concernée est actuellement occupée par un garage de plain-pied ;
 - un permis d'urbanisme visant la rehausse d'un étage supplémentaire du bâtiment voisin de droite (n° 63-65), portant son gabarit à R+2 +T, a été délivré le 19/03/2026 (DB 80/2026) ;
 - le projet propose un gabarit en R+2 et s'inscrit dans les gabarits dominants de la rue ;
 - le dépassement de la corniche du bâtiment voisin de droite (n° 63-65) est limité à 0,78 m ;
 - le projet ne dépasse pas la hauteur du bâtiment mitoyen le plus haut (n° 59) ;
 - la rue est légèrement en pente et la hauteur du projet a été calculée en tenant compte des différences de hauteur résultant du dénivelé du sol ;
 - un raccord équilibré est établi entre les deux constructions mitoyennes, de hauteurs différentes ;
 - le projet permet de renforcer la cohérence volumétrique du front bâti et de rétablir une transition plus harmonieuse entre les gabarits des bâtiments voisins ;
- que le bien est implanté sur une parcelle traversante (rue Remi Fraeyman et rue Kelle) ;
- qu'en situation existante de fait, la parcelle présente une habitation unifamiliale, accessible depuis la rue Remi Fraeyman n° 6 et un garage, accessible depuis la rue Kelle n° 61 ;
- que le garage existant sera maintenu et rehaussé de deux niveaux supplémentaires afin de créer une habitation unifamiliale ;
- que le garage sera utilisé par la nouvelle habitation ;
- qu'en façade avant, le parement existant en briques de teinte brun-rouge au niveau du volume du garage sera conservé ;
- qu'il est prévu, pour les étages supérieurs, un parement en crépi de teinte claire et des menuiseries en PVC de teinte blanche ;
- que la porte d'entrée et la porte de garage en PVC de teinte brun foncé seront maintenues ;

- que ces travaux sont visibles depuis l'espace public et concernent un bien situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Z.I.C.H.E.E.), dont l'objectif est de maintenir, améliorer ou développer la qualité architecturale et paysagère des espaces publics et du bâti ;
- qu'une attention particulière doit être portée à la qualité architecturale des façades visibles depuis l'espace public et à leur intégration dans le contexte bâti ;
- que le parement en briques constitue un matériau prédominant dans l'environnement immédiat et participe à l'identité architecturale de la rue ;
- que le traitement différencié des matériaux entre le volume du garage et les étages supérieurs crée une rupture dans la composition de la façade et nuit à son harmonie d'ensemble ;
- qu'afin de renforcer la cohérence architecturale de la façade et de préserver l'harmonie du front bâti, il convient de prévoir un parement en briques de teinte rouges, similaire à celui existant, sur la façade avant ;
- que les proportions, l'alignement et le rythme des baies en façade avant ne participent pas à une composition architecturale harmonieuse de la façade ;
- que la modénature des baies constitue un élément essentiel de la composition architecturale de la façade et contribue à sa qualité esthétique ;
- qu'il convient dès lors de revoir la composition des baies afin d'améliorer la qualité architecturale de la façade avant ;
- qu'un échantillon du modèle de châssis en PVC proposé ainsi que sa fiche technique ont été joints à la demande ;
- qu'il ressort de ces éléments que les châssis proposés présentent des profilés aux sections importantes et une finition bois structuré qui ne s'intègrent pas de manière adéquate à la composition de la façade ;
- que l'aspect brillant de la finition proposée renforce l'impact visuel des châssis et ne s'accorde pas avec le caractère sobre des menuiseries des bâtiments environnants ;
- qu'il y a lieu dès lors de prévoir, en façade avant, des menuiseries en bois, aluminium ou en PVC structuré-bois qualitatif, afin d'améliorer les qualités architecturales de la façade avant ;
- que l'isolation des façades empiète au-delà de la limite mitoyenne de droite (n° 63-65), sans l'accord préalable du propriétaire voisin ;
- qu'il convient dès lors soit de fournir l'accord écrit du propriétaire mitoyen de droite (n° 63-65), soit de supprimer l'isolant au-delà de la limite mitoyenne ;
- que la terrasse située au premier étage en façade arrière est située à une distance inférieure à 1,90 m de la limite mitoyenne de droite (n° 63-65) et ne respecte dès lors pas les prescriptions du Code Civil en matière de vues droites ;
- qu'il convient de prévoir un aménagement de la terrasse arrière conforme au Code Civil ;
- que les pièces habitables respectent les prescriptions du titre II du R.R.U. ;
- qu'il est prévu l'installation, en zone de cours et jardins, d'une citerne d'eau pluviale d'une capacité de 2500 L dont le trop-plein sera raccordé à l'égout ;
- que la possibilité d'infiltrer le trop-plein de la citerne sur la parcelle a été étudiée, mais que cette solution n'est pas envisageable en raison du partage du jardin avec l'habitation existante (rue Rémi Fraeyman n° 6) ;
- que la citerne a été surdimensionnée afin de servir également de volume tapon et limiter ainsi le rejet à l'égout ;
- que la note explicative mentionne que les eaux récoltées seront utilisées à des fins domestiques (toilettes, entretien, jardinage) ;

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

Vu la seule réclamation portant sur :

- le caractère incomplet et lacunaire du dossier mis à l'enquête publique (absence du formulaire de demande) ;
- la morphologie triangulaire de l'îlot et la fonction urbanistique attribuée aux volumes bas et aux dégagements proches de ses angles ;
- le non-respect de l'article 3§2 du Titre I du R.R.U. ;

- les incidences négatives sur le dégagement, les vues, l'ensoleillement, et les qualités résidentielles des immeubles voisins ;
- l'absence d'étude d'ensoleillement et l'impact du projet sur le voisinage ;
- l'appréciation du gabarit et l'application erronée de l'article 6 du Titre I du R.R.U. ;

Considérant :

- qu'il a été constaté que le formulaire de demande ne figurait pas dans le dossier mis à l'enquête publique ;
- que l'examen de la demande a toutefois été réalisé sur base de l'ensemble des documents composant la demande de permis d'urbanisme, en ce compris le formulaire de demande ;
- que les autres pièces du dossier permettaient de comprendre suffisamment l'objet de la demande et ses incidences, malgré l'absence de ce document ;
- que la parcelle concernée constitue une parcelle constructible ;
- que la construction projetée s'inscrit dans la logique d'implantation des constructions mitoyennes ;
- qu'elle contribue à combler le vide existant entre les gabarits existants et participe à la continuité du tissu urbain ;
- que l'implantation envisagée est conforme aux prescriptions de l'article 3 du Titre I du R.R.U. ;
- que les illustrations 3A, 3B et 3C de cet article montrent bien que, lorsqu'un retrait existe sur la parcelle voisine, il est possible soit de maintenir un retrait par rapport à la limite mitoyenne, soit de construire jusqu'à cette limite ;
- que de surcroît, en situation existante de droit, le garage est déjà implanté jusqu'à la limite mitoyenne ;
- que le projet prévoit la rehausse du garage existant, sans modification de son implantation ni de son emprise au sol ;
- qu'un permis d'urbanisme (DB80/2026) visant à étendre en toiture et transformer le rez-de-chaussée commercial en logement d'un immeuble d'angle a été délivré en date du 19/03/2026 pour le bien situé rue Kelle 63-65 ;
- qu'en outre, dans le cadre de l'instruction de cette demande de permis d'urbanisme, le propriétaire du bien situé rue Kelle 63-65 a été informé de la volonté du propriétaire voisin (n° 61) de construire au-dessus du garage, lors de la première séance de Commission de Concertation du 26/06/2025 ;
- qu'au cours de cette séance, les membres de la Commission de Concertation ont proposé au demandeur d'adapter son projet afin de construire jusqu'à la limite mitoyenne, considérant qu'une telle implantation serait de nature à favoriser un meilleur aménagement des lieux ;
- que cette proposition n'a toutefois pas été retenue par le demandeur ;
- qu'en raison de l'impossibilité d'utiliser le garage existant, le demandeur a choisi de le démolir afin d'aménager un jardinet au bénéfice de l'appartement du rez-de-chaussée ;
- que la démolition du garage résulte d'un choix du demandeur et non d'une condition imposée par la Commission de Concertation ;
- qu'au vu de l'orientation Nord-Est du projet, l'impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines est limité ;
- que le gabarit du projet a été apprécié en tenant compte tant de la situation existante de fait que du projet autorisé par le permis d'urbanisme DB80/2026 pour le bien situé rue Kelle 63-65, prévoyant notamment la démolition du garage existant ;

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

- prévoir un parement en briques de teinte rouge-brun pour la façade avant, similaire à l'existant ;
- revoir la composition de la façade avant ;
- prévoir des menuiseries en bois, aluminium ou en PVC structuré-bois qualitatif pour les châssis en façade avant ;
- soit fournir l'accord écrit du propriétaire mitoyen de droite (n° 63-65) concernant la pose d'un crépi sur isolant sur sa propriété, soit supprimer l'isolant au-delà de la limite mitoyenne ;
- se conformer aux prescriptions du Code Civil relatives aux vues droites en ce qui concerne la terrasse arrière ;

La dérogation à l'article 6§1, 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,

