

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 : Madame Mélanie de MONTJOYE et Monsieur Amaury FRAENKEL
- sur la propriété sise : Avenue des Frères Legrain 43
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénover, agrandir et régulariser une maison 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 ou observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Mélanie de MONTJOYE et Monsieur Amaury FRAENKEL
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Cédric CALLEWAERT
- nombre de réclamant présent : 0

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à rénover, agrandir et régulariser une maison 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 ;

Vu le permis d'urbanisme DB204/1958 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 07/06/1958 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'extension du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage en façade arrière ;
 - l'agrandissement du séjour depuis le 1^{er} étage vers le rez-de-chaussée arrière avec double hauteur sous plafond ;
 - la diminution du niveau du sol pour créer une terrasse de plain-pied avec le rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - la création de murets de soutènement, situés à +/- 0,30 m des limites mitoyennes, de part et d'autre de la terrasse du rez-de-chaussée ;
 - la création d'une terrasse sur la toiture plate au 2^{ème} étage en façade arrière ;
 - la rehausse du mur mitoyen de droite (n° 41) ;
 - l'isolation par l'extérieur de la toiture principale ;
 - la création d'une lucarne avant et d'une lucarne arrière ;
 - l'aménagement des combles en 2 chambres, salle de douche et WC ;
 - des modifications d'aménagements intérieurs à tous les niveaux ;
 - l'isolation de la façade arrière avec finition en enduit sur isolant de teinte claire ;
- que la régularisation concerne :
 - le remplacement de la porte de garage ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur de construction ;
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : toiture ;
- que les dérogations sont acceptables :
 - l'extension prévue au rez-de-chaussée en façade arrière, sur une largeur partielle de 4,24 m, dépasse les deux voisins mitoyens de 1,33 m ;
 - la même extension est présente au 1^{er} étage et dépasse le voisin le moins profond (n° 41) de 3,73 m et le voisin le plus profond (n° 45) de 1,33 m ;
 - elle présente un retrait de 2,51 m par rapport au voisin mitoyen gauche (n° 45) ;
 - l'extension projetée s'insère en grande partie derrière le mur mitoyen existant avec le n° 41 ;
 - celui-ci sera toutefois rehaussé de 0,86 m sur une profondeur de 3,25 m et de 1,22 m sur une profondeur de 0,48 m pour reprendre l'ensemble de l'extension ;
 - l'extension dépasse le voisin le moins haut (n° 41) de 5,46 m en hauteur ;
 - elle comble un creux en façade arrière compris entre la partie plus profonde de la maison à gauche et le mur mitoyen déjà présent à droite (n° 41) ;
 - l'extension permet l'aménagement d'un séjour avec une double hauteur sous plafond ;
 - le gabarit proposé s'intègre dans l'environnement bâti existant ;
 - l'isolation par l'extérieur du volume inchangé en façade arrière dépasse les deux voisins mitoyens de 0,15 m ;
 - elle permet d'améliorer les performances énergétiques du bien ;

Commission de Concertation du 15/10/2026

- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - titre I, chapitre 2, article 6 : toiture ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le niveau du faite de la toiture principale est rehaussé de 0,13 m pour l'isoler par l'extérieur ;
 - il dépassera les deux toitures voisines mitoyennes en hauteur ;
 - la dérogation est minime ;
 - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
- 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 cuisine et une petite partie de la salle à manger présentent une hauteur sous plafond de 2,40 m ;
 - ces espaces sont ouverts sur le séjour qui bénéficie d'une double hauteur sous plafond, de 5,04 m ;
 - cette configuration permet de conserver une perception spatiale généreuse et une bonne qualité d'habitabilité pour les espaces concernés ;
 - de plus, la dérogation ne porte que sur 0,10 m, elle est limitée ;
- 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 porte sur le salon au 1^{er} étage en façade avant ;
 - cela concerne un manque de 0,2 m² ;
 - la dérogation est minime ;
 - les baies en façade avant sont existantes depuis la construction de l'immeuble ;
- que le séjour est situé exclusivement au 1^{er} étage en situation de droit et de fait ;
- qu'il est agrandi vers la partie arrière du rez-de-chaussée en situation projetée ;
- qu'un espace largement vitré et à double hauteur sous plafond est créé pour les pièces de vie ;
- qu'une terrasse est créée de plein pied avec le séjour au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- qu'elle est située à 1,55 m sous le niveau du jardin ;
- qu'elle rejoint le jardin à l'aide d'un escalier intégré à un aménagement paysager en gradins ;
- que la terrasse et le gradin sont délimités de part et d'autre par des murs de soutènement situés à 0,30 m des limites mitoyennes ;
- qu'il y a lieu de prévoir un retrait de minimum 0,5 m de pleine terre pour les murs de soutènement de la terrasse par rapport aux limites mitoyennes ;
- que l'annexe II a été envoyée par recommandé aux deux voisins mitoyens ;
- que le projet prévoit la création de deux lucarnes en toiture, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière ;
- qu'elles respectent les prescriptions du titre I du R.R.U. en termes de gabarit ;
- que la hauteur sous plafond sous les lucarnes est de 2,50 m ;
- qu'une hauteur de 2,30 m est suffisante pour être conforme au titre II du R.R.U. ;
- qu'il y a lieu de respecter la succession de la hauteur des registres et dès lors de diminuer la hauteur des lucarnes de +/- 10 cm ;
- que cela permet de conserver une hauteur de 2,40 m sous plafond dans les lucarnes ;
- que la lucarne arrière déborde de 0,15 m par rapport au nu de la façade arrière ;
- que ce débordement descend de 0,44 m sous le niveau de la corniche arrière ;
- que ces dépassements demeurent limités et présentent un caractère ponctuel ;
- que la lucarne conserve des proportions équilibrées au regard de la composition générale de la façade arrière ;
- qu'elle s'intègre harmonieusement dans la volumétrie existante de l'habitation ;
- qu'elle est non visible depuis l'espace public ;
- que les combles sont non aménagés en situation de droit et de fait ;
- qu'il est prévu d'y aménager 2 chambres, une salle de douche et un WC en situation projetée ;
- que l'habitation comptera 4 chambres au total ;
- qu'un nouvel escalier est prévu, en remplacement de la trappe existante, pour accéder aux combles ;
- que la profondeur du garage est réduite de 5,60 m en situation de fait à 4,90 m en situation projetée au bénéfice de l'aménagement du séjour en façade arrière ;

- que la profondeur de 4,90 m reste suffisante pour le parcage d'une voiture ;
- que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse de 5,02 m² sur la toiture plate au 2^{ème} étage en façade arrière ;
- qu'elle respecte les prescriptions du code civil en termes de vues droites ;
- qu'elle présente un recul de 1,20 m vis-à-vis de la façade arrière de l'extension sur laquelle elle se situe ;
- qu'elle est délimitée sur la gauche par le volume existant de l'habitation ;
- que sa superficie est limitée et que son implantation réduit les possibilités de vues vers les propriétés voisines ;
- que les châssis en façade avant sont en bois peint en blanc en situation de droit, de fait et projetée ;
- que la porte d'entrée est celle d'origine ;
- que la porte de garage a été remplacée par une porte double, en bois peint en blanc ;
- que son dessin ne correspond pas à la situation d'origine ;
- que la nouvelle porte de garage s'intègre à la composition architecturale de la façade ;
- que les nouvelles tuiles de la toiture principale sont en terre cuite de teinte naturelle ;
- que le bardage des lucarnes est prévu en zinc de couleur gris-vert ;
- que les châssis des lucarnes sont en aluminium, également de couleur gris-vert ;
- que tous les châssis en façade arrière sont remplacés par des menuiseries en aluminium de couleur gris-vert ;
- que la corniche avant de la maison est bicolore en situation de fait (blanc et noir) ;
- qu'il est prévu de la remplacer par une corniche en bois de couleur noir en situation projetée ;
- que le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie de 2500 litres sous la terrasse du rez-de-chaussée en façade arrière ;
- que les deux descentes d'eaux pluviales de la façade arrière sont raccordées sur la citerne ;
- que les plans et la note explicative ne mentionnent pas de réutilisation de l'eau pluviale à des fins domestiques (WC, robinet extérieur, ...) ;
- que le trop-plein de la citerne est raccordé à l'égout ;
- qu'il y a lieu de prévoir la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques et de prévoir l'infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- que le projet améliore l'habitabilité et les performances énergétiques de l'habitation ;

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 un retrait de minimum 50 cm de pleine terre pour les murs de soutènement de la terrasse par rapport aux limites mitoyennes ;
- réduire la hauteur de 10cm des 2 lucarnes afin de maintenir la succession de hauteur des registres de l'habitation ;
- prévoir la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (WC, robinet extérieur, ...) et prévoir l'infiltration du trop-plein sur la parcelle ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

