

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 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 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 Suzanne LAMBOT
- sur la propriété sise : Chaussée de Stockel 432
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire une annexe au rez-de-chaussée d'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'1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Suzanne LAMBOT
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Luc PECOURT
 - Monsieur Guillaume DE LATHUY
- 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 construire une annexe au rez-de-chaussée d'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 ;
- que le bien est inscrit dans le Plan particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° X/22 approuvé par Arrêté Gouvernemental du 27/05/1999 ;

Vu le permis d'urbanisme DB125/1994 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 20/04/1994 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'extension de l'habitation au rez-de-jardin en façade arrière ;
 - l'installation d'un drain d'infiltration en zone de cours et jardins, reprenant les descentes d'eau pluviales des toitures arrière ;
- que la régularisation concerne :
 - l'aménagement de la zone de recul ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur de construction ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - l'extension prévue au rez-de-jardin en façade arrière dépasse les deux voisins mitoyens de 3,00 m ;
 - la toiture de l'extension est prolongée de 0,60 m ce qui porte la dérogation en profondeur à 3,60 m ;
 - la dérogation est conséquente ;
 - une extension de la cuisine existante et une terrasse couverte sont aménagées dans l'extension ;
 - les ouvertures situées entre le volume existant et l'extension ne sont pas élargies ;
 - le projet diminue fortement l'éclairage naturel dans le séjour ;
 - le salon central et la salle à manger sont éclairés en second jour ;
 - les pièces de vie sont séparées du jardin par deux portes coulissantes, l'une située au niveau de l'ancienne façade arrière et l'autre dans l'extension ;
 - un châssis délimite également l'extension de la cuisine et la terrasse couverte ;
 - le projet manque d'ouverture entre les différents espaces ;
 - il manque également de connexion entre les pièces de vie et le jardin ;
 - l'extension projetée engendre une succession d'espaces cloisonnés et peu perméables à la lumière naturelle ;
 - la configuration proposée est de nature à diminuer les qualités d'habitabilité des espaces de vie existants ;
 - l'ampleur de la dérogation ne se justifie pas au regard de l'absence d'amélioration des qualités spatiales et fonctionnelles de l'habitation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la zone de recul est entièrement minéralisée ;
 - la situation de droit prévoyait une zone perméable et plantée devant la porte d'entrée ;
 - selon orthophotoplans, la zone de recul a été aménagée en l'état dès la construction de l'habitation ;
 - selon orthophotoplans (2024) la zone de recul est utilisée pour 2 emplacements de parking ;

- les zones de recul sont destinées à être aménagées comme un espace largement végétalisé en pleine terre, afin de contribuer à l'embellissement du paysage urbain et de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol ;
- elle ne peut être transformée en espace de stationnement ;
- il y aurait lieu de revenir à la situation de droit ;
- 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 n'est pas acceptable :
 - la hauteur sous plafond sous la poutre située entre la cuisine existante et son extension est de 2,33 m ;
 - la faible hauteur sous poutre, bien que localisée, renforce l'effet de succession d'espaces qui nuit aux qualités habitables du séjour et de la cuisine ;
- que les menuiseries en façade avant sont en bois de couleur brun et conformes à la situation de droit ;
- que le projet est contraire au bon aménagement des lieux ;

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

Vu la réclamation portant sur :

- la hauteur des murs mitoyens générés par l'extension ;
- la perte d'ensoleillement liée à l'extension ;
- la présence d'une toiture végétale (risque de nid d'insecte) ;

Considérant :

- que les nuisances visuelles et de perte d'ensoleillement seraient réelles en effet ;
- qu'une toiture végétale permet de lutter contre les ilots de chaleur ;

AVIS DEFAVORABLE tel que présenté, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

