

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 02 octobre 2025 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 Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme
 - 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 : /
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Florence VANDERBECQ, 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 : Madame Anna VASSILEVA
- sur la propriété sise : Avenue des Cinq Bonniers 14
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénover la maison unifamiliale et créer deux lucarnes

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 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Anna VASSILEVA
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Caterina CERISOLA, architecte
- nombre de réclamant présent : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à rénover la maison unifamiliale et créer deux lucarnes ;
- que le bien se situe en zone d'habitation selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande porte sur :
 - l'isolation de la façade arrière ;
 - la création d'une lucarne dans le versant avant et une lucarne dans le versant arrière ;
 - la création d'une petite extension en angle au rez-de-chaussée ;
 - la prolongation de l'escalier central jusqu'aux combles ;
 - l'aménagement des combles en deux chambres et salle de douche ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - article 6, Titre I : la lucarne dans le versant arrière dépasse de plus de 2 m le profil de la toiture ;
 - la lucarne dépasse d'environ 2,35 m le profil de la toiture ;
- que cette dérogation est acceptable moyennant modification :
 - la lucarne est relativement importante mais est située en recul par rapport au plan de la façade arrière ce qui diminue son impact ;
 - néanmoins, la hauteur sous plafond de la lucarne est assez importante (2,65 m) et pourrait être réduite sans porter atteinte à l'habitabilité de la chambre concernée ;
 - en diminuant la hauteur sous plafond à 2,45 m, la dérogation sera diminuée et tout à fait acceptable ;
 - le volume réduit de la lucarne permettra de considérer celle-ci comme un élément secondaire du toit, car le dessus de la lucarne sera nettement plus bas que le faîte de la toiture ;
- que la demande porte sur la rénovation complète de la maison ;
- que la façade arrière sera isolée par l'extérieur et revêtue d'un enduit clair ;
- que la toiture sera isolée également ;
- que la petite extension en façade arrière permet d'agrandir l'espace cuisine et créer une zone de repas ;
- que les deux lucarnes en toiture permettent d'aménager deux chambres et une salle de douche supplémentaire dans l'habitation ;
- que la porte d'entrée en bois sera maintenue ;
- que les châssis existants en façade avant seront maintenus ou remplacés à l'identique ;
- que les nouveaux châssis des lucarnes et de la petite extension arrière seront en aluminium de ton gris clair ;
- qu'en séance, le demandeur informe la commission qu'il souhaite placer des châssis de teinte blanche au niveau des lucarnes ;
- que cette modification peut être apportée dans les plans modifiés ;
- que l'ancien escalier vers les combles sera supprimé afin de prolonger celui existant pour assurer un accès confortable aux combles ;
- que le projet améliore le confort et les performances énergétiques de l'habitation ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

Vu la réclamation introduire durant l'enquête publique et concernant :

- les dimensions trop imposantes de la lucarne arrière et le fait qu'il s'agissent de porte-fenêtre ;
- la lucarne de grande dimension est orientée vers le côté jardin des maisons qui est le plus intime ;

Considérant :

- que la hauteur de la lucarne sera réduite ;
- que la lucarne est située en retrait par rapport au plan de la façade arrière ;
- qu'il y a plus de 30 m entre la lucarne projetée et la façade arrière de la maison concernée, rue de la Cambre et à plus de 17 m des jardins rue de la Cambre ;

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

- diminuer la hauteur sous plafond de la lucarne arrière à 2,45 m ;
- modifier, selon le souhait du demandeur exprimé en séance, la teinte des châssis des lucarnes en blanc ;

La dérogation à l'article 6 (profil lucarne arrière) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

