

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 24 septembre 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 Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : /
 - 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 Monica BRUNETTO
- sur la propriété sise : Rue Jean Deraeck 18
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser les transformations de l'habitation unifamiliale mitoyenne

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

- les demandeurs :
 - Madame Monica BRUNETTO
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Dimitri STIMOPOULOS, architecte
 - Monsieur Markopoulos
- nombre de réclamants présents : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à régulariser les transformations de l'habitation unifamiliale mitoyenne ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 1909 et il est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles du 19/08/2024 de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - il s'agit d'une maison ouvrière de style éclectique de composition asymétrique ;
- que le bien est inscrit dans les zones d'extension du site répertoriés dans la "carte des sites et découvertes archéologiques et historiques" de l'Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles ;
- qu'il s'agit du "Noyau villageois - église, ferme, maison du sacristain, grange aux dîmes, site fossoyé » ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - H.21 : modification visible depuis l'espace public ;
- que la régularisation porte sur les éléments suivants :
 - la lucarne dans le versant avant de la toiture ;
 - l'aménagement de 2 chambres dans les combles ;
 - le comblement gauche de l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en PVC de ton blanc en façade avant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - la hauteur maximum sous plafond de la chambre en façade arrière est de 2,21 m ;
 - la hauteur maximum sous plafond de la chambre en façade avant est de 2,11 m sous la lucarne ;
 - le projet propose de démonter le plafond existant de la chambre en façade avant afin d'augmenter la hauteur sous plafond et les qualités habitables de ce local ;
 - afin de présenter une hauteur conforme au R.R.U. pour la chambre en façade arrière, il y a lieu d'adapter le faux-plafond ;
- que la lucarne à régulariser s'intègre à la composition de la façade avant et permet d'améliorer l'habitabilité de la chambre sous combles en façade avant ;
- que selon orthophotoplans, la lucarne est présente depuis 1977 ; que la rue comporte des lucarnes en façade avant ; que cela ne nuit pas aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 3 chambres ;
- qu'en situation de droit, une annexe et une cour existent au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- que selon orthophotoplans en 1977, on peut apercevoir que la cour a été comblée par une véranda ;
- que l'annexe est présente sur toute la largeur de la façade arrière ;
- que les 2 voisins mitoyens présentent des profondeurs de construction similaires ou plus profondes ;
- que cela ne porte pas atteinte en termes d'ensoleillement ;
- que les châssis d'origine en façade avant ont été remplacés en 2007 par des châssis en PVC lisse de ton blanc ;
- que la modénature de la baie du rez-de-chaussée et de la porte d'entrée a été modifiée ;
- qu'il y a lieu de revenir à la situation d'origine pour la baie du rez-de-chaussée ;
- qu'il y a lieu de s'inspirer de la situation de droit pour la modénature de la porte d'entrée ;

- que la rue présente un caractère historique et patrimonial, qui impose une attention particulière portée au traitement des façades, afin de préserver l'harmonie architecturale et la cohérence de l'ensemble bâti existant ;
- que tous les châssis et la porte d'entrée en façade avant doivent être prévus en bois ;
- que la régularisation de la lucarne, de l'aménagement des combles et de l'annexe en façade arrière améliorent le confort et l'habitabilité de l'habitation ;

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

- adapter le faux-plafond de la chambre sous combles en façade arrière afin de respecter l'article 4 du Titre II du R.R.U. ;
- maintenir des châssis en bois en façade avant ;
- maintenir la modénature de la baie du rez-de-chaussée ;
- maintenir la porte d'entrée en bois et la modénature en s'inspirant de la situation de droit ;

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

Les membres,




La Commission,



Le Président,

