

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 : 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 : Madame Géraldine FABRI
- sur la propriété sise : Avenue des Eglantines 71
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire une lucarne sur le versant arrière de la toiture et transformer une habitation 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 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 Géraldine FABRI
 - Monsieur Olivier ROBERT
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Geoffroy LEMAIGRE, architecte
- nombre de réclamants présents : 1

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à construire une lucarne sur le versant arrière de la toiture et transformer une habitation unifamiliale 3 façades ;
- 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 se situe dans le périmètre du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 09/06/2011 ;

Vu le permis d'urbanisme n°533 (DB533/1961) approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 16/12/1961, pour la construction de l'habitation ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la rénovation complète de la toiture ;
 - la création d'une lucarne en façade arrière ;
 - le remplacement de tous les châssis (bois - blanc -> aluminium - gris anthracite) ;
 - le remplacement de la porte de garage et de la porte d'entrée (bois-blanc -> aluminium - gris anthracite) ;
 - le prolongement de la terrasse du bel-étage en façade arrière de 1,10 m ;
 - le prolongement du mur mitoyen arrière, sur une profondeur de 0,80 m et une hauteur de 5,17 m ;
 - la suppression du volume comprenant un abri de jardin et un sauna au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - la création d'une baie de fenêtre et d'une baie de porte au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- 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 faîte) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le niveau du faîte est rehaussé de 0,19 m dans le cadre de l'isolation de la toiture par l'extérieur ;
 - ce rehaussement entraîne un dépassement de 0,19 m de la toiture voisine de droite qui n'a pas encore été isolée par l'extérieur ;
 - l'isolation de la toiture permettra d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
 - les deux faîtes seront à nouveau alignés lorsque la toiture voisine sera isolée par l'extérieur ;
 - la dérogation est minime et ne génère aucun impact significatif sur l'environnement bâti ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6§2 : la toiture (lucarne) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le projet prévoit la création d'une lucarne dans le pan arrière de la toiture ;
 - la largeur de la lucarne dépasse de 0,71 m les 2/3 de la largeur de la façade ;
 - la lucarne déborde sur le pan latéral de la toiture ;
 - la lucarne, par ses dimensions et son implantation, occupe une part excessive de la surface de toiture et nuit à la lisibilité de la toiture principale ;
 - l'aménagement proposé ne respecte pas la hiérarchie entre le volume principal de la toiture et les éléments secondaires ;
 - celui-ci ne s'intègre pas de manière cohérente à la toiture et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
 - bien qu'une lucarne de ce type ait été octroyée pour le bâtiment mitoyen (n° 67) lors de la construction de celui-ci en 1960, il n'est pas souhaitable de reproduire ce type de débordement ;

- il y a dès lors lieu de réduire la largeur de la lucarne afin qu'elle s'intègre complètement dans le pan arrière de la toiture et d'éviter tout débordement sur le pan latéral ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe :
 - article A.6. : zone de construction – matériaux de parement ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le projet prévoit le remplacement de la porte d'entrée, de la porte de garage et des châssis, tous en bois peints en blanc par des menuiseries en aluminium de teinte gris anthracite ;
 - le Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe précise que, par groupe, les matériaux devront être en harmonie entre les différents immeubles du même groupe et se situer dans la même gamme de teinte ;
 - le bien fait partie d'un groupe de deux habitations mitoyennes présentant des caractéristiques architecturales similaires :
 - façades en briques peintes en blanc ;
 - soubassement en briques grises ;
 - corniches en bois de teinte bleu clair ;
 - menuiseries en bois peints en blanc conformément au permis d'urbanisme d'origine ;
 - afin de conserver l'harmonie de l'ensemble, il y a dès lors lieu de prévoir des menuiseries de teinte claire en façade avant ;
- que la lucarne projetée en façade arrière est mitoyenne avec la lucarne du voisin (n° 67) ;
- que sa toiture est toutefois supérieure de 0,19 m à la toiture de la lucarne voisine ;
- que les plans de la situation projetée renseignent les combles comme grenier ;
- que l'architecte a toutefois précisé en séance que cet espace sera aménagé en chambre ;
- qu'il convient dès lors de corriger les plans afin qu'ils reflètent l'affectation réelle de la pièce ;
- qu'il convient également d'indiquer sur les plans la superficie de la chambre ainsi que sa superficie éclairante et, le cas échéant, solliciter et motiver la dérogation à l'article 3 et/ou 10 du Titre II du R.R.U. ;
- que la hauteur sous plafond minimale de cette chambre est de 2,40 m ;
- que cette hauteur est conforme aux prescriptions du Titre II du R.R.U. en ce qui concerne la hauteur sous plafond des locaux habitables sous combles ;
- qu'une réduction de la hauteur de la lucarne compromettrait l'aménagement d'un local habitable sous-combles ;
- que ces travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- que le projet améliore le confort et l'habitabilité du bâtiment ;
- que la lucarne est pourvue de 3 baies d'une largeur de 0,80 m chacune ;
- que les baies de la lucarne ne reprennent ni les proportions ni le rythme des baies existantes aux niveaux inférieurs, ce qui nuit à la cohérence de la composition de la façade ;
- que les baies de la lucarne créent une rupture dans la lecture d'ensemble de la façade arrière ;
- qu'afin d'assurer une meilleure intégration de la lucarne dans la composition de la façade, il convient de revoir la modénature des baies de la lucarne afin de les harmoniser avec ceux des niveaux inférieurs ;
- qu'une terrasse d'une profondeur de 1,80 m est présente au bel étage en façade arrière en situation de droit ;
- que le projet prévoit de prolonger cette terrasse de 1,10 m portant sa profondeur totale à 2,90 m ;
- que l'agrandissement de la terrasse permet de jouir d'un espace extérieur suffisamment grand pour y installer une table à manger, tout en étant situé de plain-pied avec le séjour ;
- que le voisin mitoyen (n° 67) dispose également, en situation de droit, d'une terrasse au bel-étage en façade arrière, d'une profondeur de +/- 1,70 m ;
- que l'escalier reliant cette terrasse au jardin n'est toutefois pas licite et ne respecte pas les prescriptions du Code Civil en termes de vues droites ;
- qu'il dépasse de 0,40 m la profondeur du mur mitoyen existant ;
- que le projet prévoit de prolonger le mur mitoyen de 0,80 m sur une hauteur de 5,17 m ;
- que cette prolongation permettra le respect des prescriptions du Code Civil en matière de vues droites depuis l'extension projetée de la terrasse et règlera également le problème de vues droites depuis la parcelle voisine (n° 67) ;
- que la parcelle voisine (n° 67) est située au Nord-Ouest du n° 71 ;
- que l'impact en termes de perte d'ensoleillement pour le voisin sera limité ;

- qu'un volume comprenant un abri de jardin et un sauna est présent au rez-de-chaussée en façade arrière sous la terrasse du bel-étage ; qu'il s'agit d'une situation de fait ;
- qu'il est prévu de supprimer ce volume et de créer une baie de fenêtre en façade arrière pour améliorer l'éclairage naturel du bureau ;
- qu'une nouvelle citerne d'eau de pluie, d'une capacité de 3000 L, est prévue en zone de cours et jardins ;
- que l'eau de pluie sera utilisée pour le lave-linge et un robinet extérieur ;
- que le trop-plein de la citerne sera infiltré sur la parcelle ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que le projet améliore les performances énergétiques et l'habitabilité du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026 ;

Vu la réclamation portant sur :

- l'incidence lumineuse et d'ensoleillement dû à l'agrandissement de la terrasse arrière et le prolongement du mur mitoyen ;
- le nombre de dérogations considérable (4) au regard de la faible ampleur du projet ;
- la largeur dérogatoire de la lucarne et le souhait que celle-ci soit réduite ;
- que la différence de hauteur par rapport à la hauteur de la lucarne du voisin est limitée et découle de la nécessité d'assurer une hauteur sous plafond suffisante pour la chambre ;
- la hauteur de la lucarne projetée qui dépasse la lucarne voisine (n° 67) et la crainte d'un éventuel dégât des eaux ;
- le style retenu pour les châssis de la nouvelle lucarne ;
- le souhait d'obtenir la preuve du droit du demandeur de prendre appui sur l'ouvrage voisin (lucarne) ;
- la teinte des châssis ne s'intègre pas harmonieusement dans l'ensemble des deux habitations mitoyennes ;
- le souhait qu'un état des lieux soit réalisé aux frais du demandeur, avant le commencement des travaux ;

Considérant :

- qu'une étude d'ensoleillement a été réalisée par le propriétaire du bien mitoyen (n° 67) et que celle-ci montre un impact fort limité sur l'ensoleillement de la terrasse du voisin (n° 67) ;
- que le projet présente 3 dérogations ;
- que la dérogation concernant la profondeur n'est pas applicable au projet ;
- qu'il s'agit d'une construction de type trois façades et que la terrasse arrière ne dépasse pas de plus de 3 m en profondeur le profil de la construction voisine ;
- que certaines dérogations ne sont pas autorisées ; que d'autres sont particulièrement faibles, notamment en ce qui concerne la hauteur du faîte ;
- que la nouvelle lucarne devra être réduite en largeur afin qu'elle s'intègre complètement dans le pan arrière de la toiture ;
- que celle-ci devra être réalisée selon les règles de l'art ;
- que la modénature des châssis de la lucarne sera revue afin d'assurer une meilleure intégration de la lucarne dans la composition de la façade ;
- qu'il s'agit d'une matière civile et que tout permis d'urbanisme est délivré sans préjudice des droits des tiers ;
- que le gris anthracite pour les menuiseries ne s'accorde pas avec les menuiseries de teinte blanche du bâtiment mitoyen et engendre un contraste dans le front bâti ;
- que la teinte des menuiseries en façade avant sera remplacée par une teinte claire afin de conserver l'homogénéité du groupe de deux habitations mitoyennes ;
- que ce point ne relève pas de l'urbanisme ; que les demandeurs précisent dans la note explicative fournie en séance qu'un état des lieux sera réalisé avant le début du chantier ;

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

- réduire la largeur de la lucarne afin qu'elle s'intègre complètement dans le pan arrière de la toiture ;
- modifier l'affectation du grenier en chambre ;
- revoir la modénature des baies de la lucarne arrière ;
- prévoir une teinte claire pour les menuiseries en façade avant ;

La dérogation à l'article 6§1, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la toiture (hauteur faîte) est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 6§2, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la toiture (lucarne) est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article A.6 du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe concernant les matériaux de parement est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

