

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 23 avril 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
 - 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 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 Adriana POP
- sur la propriété sise : Avenue Gabriel Emile Lebon 161
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser la construction d'une lucarne en façade arrière et l'aménagement d'une terrasse au 3ème étage et créer un duplex aux 2ème et 3ème étages

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 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Adriana POP
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Céline HATT, architecte
- nombre de réclamant présent : 2

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à annexer les combles à l'appartement du 2^{ème} étage et à régulariser la construction d'une lucarne et d'une terrasse en façade arrière de l'immeuble à appartements ;
- 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 DB612/1950 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 25/08/1950, pour la construction du bâtiment ;

- que le projet porte sur :
 - l'aménagement des combles en niveau habitable annexé à l'appartement du 2^{ème} étage ;
 - le réaménagement intérieur des espaces ;
- que la régularisation concerne :
 - la construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
 - l'aménagement d'une terrasse au 3^{ème} étage, sur la toiture plate de l'extension arrière ;
 - la modification de la division des châssis en façade avant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : toiture (lucarne) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la lucarne en façade arrière dépasse de 0,23 m les 2/3 de la largeur de la façade ;
 - celle-ci est implantée contre la limite mitoyenne gauche (n°163), la lucarne du voisin étant également implantée contre cette même limite mitoyenne ;
 - un recul de 2,13 m est prévu par rapport à la limite mitoyenne droite (n°159) ;
 - sur base des documents complémentaires joints à la demande, il apparaît que la lucarne a été construite en 1998 ;
 - la lucarne permet d'aménager les combles du bâtiment en espaces habitables et d'augmenter la superficie et la luminosité de l'appartement en duplex situé au deuxième étage ;
 - elle n'est pas visible depuis l'espace public ;
 - la dérogation est minime et ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- qu'il s'agit d'un immeuble à appartements ;
- qu'en situation de droit, l'immeuble comprend trois appartements (un par étage) ;
- qu'en situation existante de fait, les combles ont été aménagés en un studio ;
- qu'en situation projetée, les combles seront annexés à l'appartement du deuxième étage afin de créer un duplex de 3 chambres ;
- que la demande ne concerne pas les appartements des étages inférieurs ;
- que l'utilisation des combles au profit de l'appartement du 2^{ème} étage permettra de créer un appartement plus généreux et d'assurer une certaine mixité des typologies de logements dans l'immeuble ;
- que les chambres seront aménagées au 2^{ème} étage et les pièces de vie au 3^{ème} étage (niveau sous combles) ;
- que le logement projeté est qualitatif et conforme aux prescriptions du Titre II du R.R.U. ;
- qu'il dispose d'une terrasse accessible depuis les pièces de vie ;
- que la demande vise également la régularisation de cette terrasse, aménagée en 1998 ;
- que la terrasse est pourvue d'un garde-corps métallique de teinte gris anthracite ;
- que l'installation d'un bac à plantes fixe en béton de teinte grise est prévue dans le prolongement du mur mitoyen de gauche (n°163), sur une longueur de 0,90 m, une largeur de 1,90 m et une hauteur de 1,40 m ;
- que cet aménagement respecte les prescriptions du Code Civil en matière de vues droites ;
- que le nombre de logements dans l'immeuble n'est pas modifié ;

- que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte blanche, avec modification de leur division ;
- que la nouvelle division s'intègre harmonieusement à la composition de la façade ;
- que les châssis en PVC seront remplacés par des menuiseries en bois lors du prochain remplacement, le PVC n'étant pas un matériau qualitatif ni durable ;
- que les travaux améliorent l'habitabilité du logement sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- que la demande n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- que le projet améliore le confort et l'habitabilité du bâtiment ;

Vu l'avis favorable du S.I.A.M.U. en date du 06/03/2026 portant la référence CP.2022.0977/3 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/03/2026 au 13/04/2026 ;

Vu les 2 réclamations portant sur :

- les interventions envisagées affectent les parties communes et aucun accord de la copropriété n'a été fourni ;
- la création d'un nouvel accès à proximité du logement situé au premier étage est susceptible d'engendrer des nuisances sonores ;

Considérant :

- qu'il s'agit d'un problème d'ordre civil relevant de la gestion interne de la copropriété ;
- que ces questions ne relèvent pas de la compétence de l'autorité délivrante du permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

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

Les membres,

La Commission,

Le Président,




