

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 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 Chiara ATZENI et Monsieur Giuseppe BUGLIONE di MONALE e BASTI
- sur la propriété sise : Avenue du Lorient 2
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer et rehausser l'immeuble

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 4 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Chiara ATZENI
 - Monsieur Giuseppe BUGLIONE di MONALE e BASTI
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Annalisa CALLEGHER, architecte
 - Madame Caterina CERISOLA, architecte
 - Monsieur Marco CORSIGNIO
- nombre de réclamant présent : /

iDECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à transformer et rehausser la toiture de l'immeuble ;
- 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 les permis d'urbanisme délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 28/07/1926 pour la construction d'une annexe à la bâtisse principale, le 15/06/1927 pour la construction d'une laverie indépendante au bâtiment principal, le 01/08/1928 pour la construction d'une serre entre l'annexe et la serre, le 05/03/1932 pour la construction d'une seconde serre et le 08/01/1937 pour la transformation de la villa ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la suppression du commerce au rez-de-chaussée (pharmacie) ;
 - la démolition de la toiture existante ;
 - la construction d'une nouvelle toiture rehaussée de 2,06 m du niveau fini de la faîtière ;
 - la rehausse des façades de 1,04 m aux extrémités et de 0,68 m dans la partie centrale ;
 - le réaménagement intérieur avec suppression d'une cage d'escalier et déplacement de l'autre cage d'escalier ;
 - l'isolation des façades par l'extérieur avec pose de crépi blanc ;
 - le remplacement des châssis en bois de ton blanc ;
 - la modification des abords de la villa avec suppression de la zone d'accès à l'ancienne pharmacie ;
 - l'extension du garage dans sa pente d'accès (zone de recul) ;
 - l'installation d'une pompe à chaleur ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 8 : hauteur d'une construction isolée ;
 - la hauteur de la toiture projetée dépasse d'environ 0,66 m la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré ;
 - la nouvelle toiture sera rehaussée de 2,06 m par rapport au niveau du faite initial ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la rehausse totale est trop importante par rapport aux gabarits environnants ;
 - même si le niveau du faite projeté est inférieur à celui des deux bâtiments voisins au n°1 de l'avenue des Bergeronnettes et au n°6 de l'avenue du Lorient, le gabarit projeté reste supérieur à la moyenne des constructions entourant le bien ;
 - en diminuant la hauteur du faite, son intégration sera améliorée et la transition entre l'existant et le projeté sera plus douce ;
- qu'il y a lieu de diminuer la hauteur de la toiture d'environ 0,66 m au niveau du faite de manière à supprimer la dérogation à l'article 8, chapitre 2 du Titre I du R.R.U. ;
- que le projet vise également à étendre le garage grâce à la suppression de l'escalier existant et à l'extension du local jusqu'à alignement du balcon en surplomb du rez-de-chaussée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 3, article 11 : construction en zone de recul ;
 - l'extension du garage s'implante dans la zone de recul ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - l'extension du garage sur sa pente d'accès entraînerait une augmentation de l'inclinaison de la rampe ;

- en supprimant l'escalier du garage, celui-ci pourra déjà bénéficier d'une profondeur d'environ 7m ce qui est suffisant pour parquer une voiture ;
- qu'il y a lieu de supprimer l'extension du garage dans la zone de recul ;
- que la demande vise à revenir à une configuration d'une maison unifamiliale, sans le commerce (pharmacie) ;
- que les espaces intérieurs de l'habitation sont revus afin d'avoir une circulation plus rationnelle, avec une seule cage d'escalier :
 - les pièces de vie au rez-de-chaussée ;
 - trois chambres, deux salles de bains et deux bureaux pour le télétravail au 1er étage ;
 - la suite parentale sous les combles ;
- que les façades seront isolées et traitées avec du crépi blanc comme dans la situation d'origine ;
- que les châssis seront remplacés par du bois de ton blanc ;
- que le choix des matériaux respecte la typologie d'origine ;
- que la zone de recul sera réaménagée afin d'adapter l'accès à la porte d'entrée ;
- qu'en effet, le large escalier menant à la pharmacie va être supprimé au profit d'une zone plantée et l'accès à la porte d'entrée sera rationalisé ;
- qu'il est prévu d'installer une pompe à chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire ;
- que cette pompe à chaleur est située en façade arrière du côté de l'avenue des Bergeronnettes et à 2,74 m de la limite mitoyenne ;
- qu'il y a lieu de prévoir un caisson acoustique et esthétique autour de la pompe à chaleur ;
- qu'il est prévu d'installer une citerne d'eau de pluie de 2000 L avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- que l'eau de la citerne sera réutilisée à des fins domestiques (WC, arrosage jardin, ...) ;

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

Vu les 4 réclamations introduites durant l'enquête publique et concernant :

- le choix de la finition en crépi qui est plus quelconque qu'une finition en briques et qui manque de caractère ;
- le fait que le rehaussement important de la toiture engendre une rupture de proportion entre cette dernière et le volume construit existant ; Le volume de la toiture prenant le pas sur le volume de la maison en l'« écrasant » ;
- les proportions toiture/bâti projetées qui sont en rupture également avec les proportions observées sur les autres maisons du quartier ;
- la simplification des versants de la toiture qui fait perdre l'authenticité et le charme de la toiture existante qui est caractéristique du quartier du vieux Chant d'Oiseau ;
- le rehaussement pourrait entraîner une perte de luminosité pour le voisin sis au n°6 de l'avenue du Lorient ;
- l'installation d'une pompe à chaleur en façade arrière risque de créer des nuisances ;

Considérant :

- que dans la situation existante, le bâtiment est déjà enduit d'un crépi blanc, que le projet reproduit le type de finition existante ;
- que le volume devra être réduit afin de conserver l'échelle du quartier ;
- que les toitures projetées reproduisent en partie le jeu de lucarnes rampantes existantes ;
- qu'il faudra prévoir un caisson acoustique et esthétique autour de la pompe à chaleur ;

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

- diminuer la hauteur de la toiture d'environ 0,66 m au niveau du faîte de manière à supprimer la dérogation à l'article 8, chapitre 2 du Titre I du RRU ;
- supprimer l'extension du garage dans la zone de recul ;
- prévoir un caisson acoustique et esthétique autour de la pompe à chaleur ;

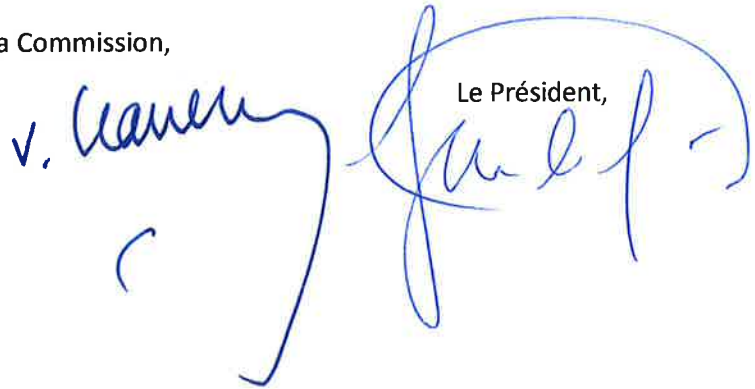
La dérogation à l'article 8, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 11, chapitre 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,