

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 25 juin 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 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 : Monsieur Xavier DEFOURT
- sur la propriété sise : Avenue du Lorient 24
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser, étendre en toiture et prolonger le niveau du faîte d'une habitation unifamiliale mitoyenne

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 :
 - Monsieur Xavier DEFOURT
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Margaux LEJEUNE, architecte
 - Monsieur Thomas HENET, 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 régulariser, étendre en toiture et prolonger le niveau du faite d'une habitation unifamiliale mitoyenne ;
- 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 la demande fait application l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - A.0.6 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Vu les permis d'urbanisme n° 164 et n° 126 (DB164/1974 et DB126/1993) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 24/10/1974 et du 09/08/1993, pour la transformation et l'extension du bâtiment ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la prolongation du niveau du faite de la toiture principale jusqu'à la limite mitoyenne de droite (n° 26), avec un rehaussement de 1,02 m par rapport au bâtiment mitoyen de droite (n° 26) ;
 - l'agrandissement de la lucarne existante en façade avant ;
 - la création d'une extension en toiture en façade arrière ;
 - l'extension en toiture en façade arrière ;
 - l'isolation de la façade arrière ;
 - la modification des baies en façade arrière et la création de nouvelles ouvertures ;
 - le réaménagement intérieur des espaces ;
 - la rénovation de l'extension existante en fond de jardin avec modification de la typologie de toiture ;
 - la pose des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate de la lucarne projetée en façade arrière ;
- que la régularisation concerne :
 - la modification de la forme de l'extension du premier étage en façade arrière ;
 - le remplacement du garde-corps en façade avant ;
 - le remplacement de la porte d'entrée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur (extension) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la profondeur de construction du voisin le moins profond (n°22) est dépassée de plus de 3 m en raison de la terrasse arrière ;
 - la terrasse, située à 0,75 m du niveau de jardin, est considérée comme un volume construit ;
 - le projet augmente la profondeur de la terrasse de 1 m par rapport à la situation de droit ;
 - la terrasse et son escalier d'accès s'alignent en profondeur avec le bâtiment mitoyen le plus profond (n°26) ;
 - la profondeur totale de bâtisse ne dépasse pas les 3/4 de la superficie de la parcelle, hors zone de recul ;
 - la terrasse s'inscrit dans la continuité des espaces de vie au rez-de-chaussée et assure une transition entre l'intérieur et le jardin ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6§1 : la toiture (hauteur) ;
- que la dérogation est acceptable moyennant modification :
 - la hauteur du volume projeté en façade arrière dépasse le profil de construction des deux bâtiments mitoyens ;
 - les deux joues du volume en toiture dépassent les 2 versants de toiture mitoyens ;

- la hauteur du bâtiment mitoyen le plus élevé (n°22) est dépassée de 1,95 m, mesure prise perpendiculairement au versant de la toiture ;
- au niveau du bâtiment mitoyen le moins élevé (n°26), le profil de toiture est rehaussé en-deçà de 2,20 m ;
- le volume projeté est disproportionné et ne s'intègre pas de manière cohérente dans la toiture ;
- celui-ci génère un effet de masse important en toiture ;
- réduire la largeur de l'extension en toiture afin de conserver un retrait par rapport à la limite mitoyenne de droite (n°26) permettra de réduire son emprise volumétrique et de limiter son impact visuel ;
- cette modification permettra une meilleure intégration du volume dans le style pittoresque de la maison et dans l'ensemble des trois bâtiments mitoyens ;
- 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 (lucarnes) ;
- que la dérogation est acceptable moyennant modification :
 - le volume en toiture est implanté contre la limite mitoyenne de droite (n°26) et en retrait de 0,46 m de la limite mitoyenne de gauche (n°22) ;
 - sa largeur dépasse de 1,70 m la limite de 2/3 de la largeur de la façade, conformément au Titre I du R.R.U. ;
 - le voisin de droite (n°26) dispose également d'une lucarne sur le versant arrière de sa toiture, mais de dimensions plus raisonnables ;
 - une lucarne a pour vocation de constituer un élément ponctuel et secondaire dans une composition de toiture, sans dominer la volumétrie générale ;
 - au regard de ses proportions et de son volume, l'intervention projetée ne peut pas être assimilée à une lucarne et s'apparente plutôt à une rehausse de toiture permettant la création d'un étage supplémentaire ;
 - afin de limiter son impact visuel, il convient de réduire la largeur du volume en toiture d'environ 1 m par rapport à la limite mitoyenne de droite (n° 26), correspondant à la largeur du volume du WC du deuxième étage ;
 - le maintien d'un retrait de part et d'autre des limites mitoyennes permettra de préserver une lecture plus équilibrée de la toiture d'origine ;
 - la réduction de la lucarne à 2/3 de la largeur de façade, afin de supprimer la dérogation, porterait atteinte à la qualité de l'aménagement intérieur des espaces sous combles ;
- que le bien fait partie d'un groupe des trois bâtiments mitoyens présentant des caractéristiques architecturales similaires ;
- qu'il est important de préserver le caractère homogène de l'ensemble des trois bâtiments ;
- qu'en façade avant, le projet vise à prolonger le niveau du faite de la toiture principale jusqu'à la limite mitoyenne de droite ;
- que cette modification implique un rehaussement de 1,02 m par rapport au bâtiment mitoyen de droite (n° 26) ;
- que cette intervention permettra de retrouver une cohérence au niveau des toitures de l'ensemble des trois bâtiments mitoyens ;
- que la rehausse est limitée et ne porte pas atteinte à l'ensemble des trois bâtiments mitoyens ;
- que la rehausse sera réalisée en tuiles de terre cuite de teinte rouge, similaires à la couverture existante ;
- que les proportions de la lucarne existante en façade avant seront modifiées, en agrandissant l'ouvrant de 0,42 m ;
- qu'en situation existante, les trois bâtiments mitoyens présentent des lucarnes en façade avant de style et de gabarit similaires ;
- que le projet ne s'inscrit pas dans le respect du caractère architectural homogène des façades du groupe des trois bâtiments mitoyens ;
- que ces modifications sont visibles depuis l'espace public ;
- que l'agrandissement de la lucarne porte atteinte à l'esthétique des façades du groupe des trois bâtiments mitoyens ;
- que la pièce concernée constitue un local non habitable (dressing), dont l'usage ne justifie pas l'agrandissement de la lucarne ;

- qu'afin de préserver la cohérence esthétique des façades du groupe des trois bâtiments mitoyens, il convient de maintenir la lucarne existante en façade avant ;
- qu'en façade arrière, le projet vise la pose des briquettes de teinte neutre sur isolant sur toute la superficie de la façade ;
- que la façade et les joues du volume en toiture seront également en briques de teinte neutre ;
- qu'en situation existante, la façade est revêtue d'un parement en briques peintes en blanc ;
- que les façades des deux bâtiments mitoyens sont en briques de teinte rouge-brune ;
- que ces travaux contribueront à une meilleure intégration de la façade dans son environnement bâti ;
- qu'ils permettront d'améliorer le confort et les performances énergétiques du bâtiment ;
- que les ouvertures existantes en façade arrière seront modifiées afin d'améliorer l'éclairage naturel de l'habitation ;
- que les châssis projetés seront en aluminium de teinte bronze pour le rez-de-chaussée et en bois de teinte blanche pour les niveaux supérieurs ;
- que ces modifications ne portent pas atteinte à la composition de la façade ;
- que ces matériaux et ces teintes s'inscrivent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que le projet améliore le confort, les performances énergétiques et l'habitabilité du bâtiment ;
- que la demande vise également la transformation de la toiture plate de l'annexe située en fond de jardin en une toiture à deux versants ;
- que cette intervention implique une rehausse de 0,56 m par rapport à la situation existante de droit ;
- que la hauteur sous corniche projetée est de 3,55 m et la hauteur au niveau du faîte de 4,40 m ;
- que l'affectation de l'annexe en espace de stockage sera maintenue ;
- qu'en situation existante de droit, l'annexe présente déjà une hauteur supérieure à celle des constructions voisines situées en intérieur d'îlot ;
- que le projet augmente le gabarit de cette annexe ;
- que la rehausse projetée accentue l'impact visuel de l'annexe depuis les propriétés voisines ;
- qu'il convient dès lors de maintenir le gabarit existant de l'annexe en intérieur îlot afin de préserver les qualités paysagères en intérieur d'îlot ;
- qu'il est prévu l'installation d'une pompe à chaleur de type air-eau sur la façade latérale de cette annexe ;
- que celle-ci se situe à 2,31 m de la limite mitoyenne droite et à 1,30 m de celle en fond de parcelle ;
- que sur base du calculateur de bruit fourni par Bruxelles Environnement, le niveau sonore maximal dépasse les seuils de bruit applicables en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- qu'au vu de sa proximité avec les limites mitoyennes, cette installation est susceptible de générer des nuisances sonores pour les propriétés voisines ;
- qu'afin de réduire les nuisances sonores de la pompe à chaleur, il y a lieu de la déplacer en intérieur de l'annexe en fond de jardin et alimentée par une prise d'air, afin de garantir le respect des seuils de bruit ;
- que le projet prévoit une citerne d'eau de pluie aérienne d'une capacité de 5000 L dans la zone de cours et jardins ;
- que le trop-plein de la citerne sera dirigé vers un système de dispersion dans le jardin ;
- que les eaux récupérées seront utilisées pour l'alimentation des WC ;
- que la demande porte également sur la régularisation de la modification en façades avant et arrière ;
- qu'en façade avant, le garde-corps d'origine a été remplacé par un nouveau garde-corps métallique de teinte noire ;
- que sur le plan d'origine ce garde-corps est en bois avec une balustrade peinte en blanc (identique à la maison voisine au n° 26) ;
- que le garde-corps actuel respecte moins le style architectural du bien et qu'il serait intéressant de retourner vers le modèle d'origine ;
- que la porte d'entrée en façade avant ne respecte pas le cintrage de la baie, qu'elle a probablement été modifiée et ne respecte pas le style architectural du bien ;
- qu'il serait intéressant de retourner vers une porte d'entrée respectant la forme de la baie lors du prochain remplacement ;
- qu'en façade arrière, l'extension au premier étage a été construite différemment par rapport aux plans de la situation de droit ;

- que celle-ci a été réalisée avec une façade droite, et non mansardée comme prévu sur les plans de la situation de droit ;
- que cette modification permet de simplifier la composition de la façade arrière et d'en améliorer la lecture architecturale ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2026 au 15/06/2026 ;

Vu les deux réclamations portant sur :

- le raccord de la toiture avec le bâtiment mitoyen de droite entraîne l'apparition d'un pignon en façade avant et rompt la continuité existante entre les trois habitations mitoyennes ;
- l'installation d'une fenêtre de toit sur le versant avant de la toiture dénature le caractère architectural du groupe des trois bâtiments mitoyens ;
- la conformité urbanistique de l'abri de jardin, en ce qui concerne sa superficie, sa hauteur et son implantation à proximité immédiate des limites mitoyennes ;
- la rehausse de l'annexe située en intérieur d'îlot est disproportionnée au regard de son affectation (espace de rangement du matériel de jardinage) ;
- l'impact de l'implantation de la pompe à chaleur en fond de parcelle, à proximité immédiate des limites mitoyennes, en termes de nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant :

- qu'en situation existante, la jonction entre la toiture du bâtiment concerné et l'extension en toiture du bâtiment voisin de droite (n°26) présente un vide volumétrique ;
- que cela crée une rupture dans la continuité des volumes en toiture du groupe des trois bâtiments mitoyens ;
- le prolongement du niveau du faite jusqu'à la limite mitoyenne de droite permettra de combler cette discontinuité et d'assurer une lecture plus cohérente de l'ensemble ;
- que cette intervention permettra d'augmenter le volume sous toiture et de rendre les combles habitables ;
- que l'installation des fenêtres de toit (velux) sur les versants de la toiture n'est pas soumise à permis d'urbanisme, pour autant leur superficie cumulée n'excède pas 20 % de la superficie du versant de toiture ;
- qu'un volume de l'annexe en intérieur d'îlot apparaît sur le plan d'implantation du permis d'urbanisme de 1993 (DB126/1993) ;
- que les plans de la construction du bâtiment sont manquants dans nos archives ;
- que les plans actuels ne permettent pas de vérifier la hauteur de l'annexe en intérieur d'îlot ;
- que l'annexe en intérieur d'îlot est visible sur les orthophotoplans à partir de 1953 ;
- que dans la présente demande, les plans, coupes et façades de l'annexe en intérieur d'îlot ont été fournis ;
- que la demande actuelle permettra de régulariser la hauteur de l'annexe ;
- qu'il a été demandé de maintenir le gabarit existant de l'annexe située en fond de jardin ;
- que la pompe à chaleur devra être déplacée en intérieur de l'annexe en fond de jardin et alimentée par une prise d'air, afin de garantir le respect des seuils de bruit ;

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

- maintenir la lucarne existante en façade avant ;
- réduire la largeur de la lucarne d'environ 1 m par rapport à la limite mitoyenne de droite n°26 (l'équivalent du volume du WC) ;
- maintenir le gabarit existant de l'annexe située en fond de jardin ;
- déplacer la pompe à chaleur à l'intérieur de l'annexe en fond de jardin et s'assurer du respect des seuils de bruit ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la profondeur est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

La Commission,

Les membres,



Le Président,

