

**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 : Monsieur Florian STEVENART MEEUS et Madame Camille UYLENBROECK
- sur la propriété sise : Avenue des Obstacles 7
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rehausser la toiture, créer une lucarne en façade arrière, transformer et isoler 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 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
  - Monsieur Florian STEVENART MEEUS
  - Madame Camille UYLENBROECK
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Rodrigue DE GARCIA DE LA VEGA
- 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 rehausser la toiture, créer une lucarne en façade arrière, transformer et isoler une habitation unifamiliale ;
- 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 DB235/1965 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 30/07/1965, pour la construction du bâtiment ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
  - la rehausse des murs pignons et du niveau de faîte de 0,88 m ;
  - l'isolation de la toiture avec pose des tuiles noires, similaire à l'existant ;
  - la création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
  - le placement d'un escalier allant du premier étage à l'étage sous combles ;
  - l'aménagement des combles en une chambre et une salle de bain ;
  - l'isolation des façades avec pose de briquettes de teinte blanche, similaire à l'existant ;
  - la modification des ouvertures de fenêtres et l'ajout des nouvelles baies en façade avant et latérale droite ;
  - le remplacement des châssis et portes d'origine par des menuiseries en aluminium, avec modification de leur teinte, du blanc à anthracite ;
  - la suppression des volets ;
  - l'ajout d'une pompe à chaleur en zone latérale gauche ;
  - la pose de panneaux solaires sur le versant arrière de la toiture ;
  - le réaménagement intérieur des espaces ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 8§2 : la toiture (hauteur lucarne) ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la hauteur de la lucarne projetée en façade arrière dépasse de 0,26 m la hauteur maximale requise par le R.R.U. (2 m) ;
  - l'article 19 du cahier des charges régissant les constructions à ériger sur les terrains vendus par la société aux avenues des Obstacles et des Alezans et du Square du Manège, renseigne une hauteur de 1,20 m pour les lucarnes ;
  - il s'agit d'une lucarne à deux versants ;
  - le niveau du faîte de la lucarne arrive au niveau du faîte projeté de la toiture (+0,88 m par rapport au niveau de faîte existant) ;
  - ces travaux, combinés à une rehausse du niveau de faîte de la toiture de 0,88 m, augmentent le gabarit du bâtiment ;
  - la forme de la lucarne proposée ne s'intègre pas harmonieusement avec le style du bâtiment ;
  - la plupart des lucarnes existantes dans le quartier sont plus discrètes et présentent une toiture plate ;
  - une lucarne à toit plat permettra une meilleure intégration de la lucarne dans le versant de la toiture et diminuera son gabarit ainsi que sa surface vitrée importante ;
  - il convient dès lors de réduire le gabarit de la lucarne en proposant une lucarne à toit plat et en conservant une hauteur intérieure de 2,30 m pour la chambre ;
  - ces modifications n'auront pas d'incidence sur l'habitabilité de la chambre ;

- il convient également d'aligner les fenêtres de la lucarne avec les baies existantes afin d'améliorer la composition de la façade ;
- ces modifications permettront une meilleure intégration de la lucarne sur la façade et une conservation du langage architectural existant de l'habitation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la surface nette éclairante du bureau/chambre 1, est de 2,01 m<sup>2</sup>, pour une superficie de plancher de 10,3 m<sup>2</sup> ;
  - la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 2,06 m<sup>2</sup> ; que le déficit est donc de 0,05 m<sup>2</sup> ;
  - les proportions des baies s'intègrent harmonieusement sur la façade ;
  - la modification de cette fenêtre porterait atteinte à la composition de la façade ;
  - le déficit est minime et ne porte pas atteinte à l'habitabilité du bureau ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale isolée ;
- que le projet vise la rehausse des murs pignons et du niveau de faîte de 0,88 m, isolant de la toiture inclus, afin de rendre les combles habitables ;
- que le projet ne dépasse pas la hauteur du bâtiment voisin le plus haut (n°5) et qu'il dépasse de seulement 0,20 m la hauteur du voisin le plus bas (n°9) ;
- que la rehausse proposée est minime et conforme aux gabarits des constructions environnantes ;
- que la hauteur de la toiture projetée ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, conformément à l'article 8 du Titre I du R.R.U. ;
- que la corniche existante sera maintenue ;
- que la toiture sera isolée et recouverte de tuiles en terre cuite plates de teinte noire, similaire à l'existant ;
- qu'il est prévu la pose de panneaux photovoltaïques sur le versant arrière de la toiture ;
- que la face de la lucarne projetée en façade arrière sera en zinc de teinte anthracite et les joues en tuiles en terre cuite plates de teinte noire, similaire à la couverture de la toiture principale ;
- que le projet vise également la pose de briquettes de teinte blanche sur isolant, d'une épaisseur totale de 0,18 m sur l'ensemble des façades ;
- que le matériau d'origine est respecté ;
- que le projet vise également la création de nouvelles baies en façade avant et latérale droite ;
- que ceux-ci reprennent les proportions des fenêtres existantes et s'intègrent harmonieusement à la composition de la façade ;
- que ces travaux permettront d'améliorer l'éclairage naturel des espaces ;
- que les châssis projetés seront en aluminium de teinte anthracite ;
- que les châssis et portes existants en bois de teinte blanche seront remplacés par des menuiseries en aluminium de teinte anthracite ;
- que les châssis et la porte d'entrée existants seront remplacés par des menuiseries en aluminium, avec un changement de couleur, passant du blanc à l'anthracite ;
- que les volets seront supprimés ;
- que la porte de garage existante en aluminium de teinte blanche sera maintenue ;
- que d'autres bâtiments dans la rue disposent des châssis de teinte foncée ;
- que ce matériau et cette teinte s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- qu'il est prévu l'installation d'une pompe à chaleur en façade latérale gauche ;
- que celle-ci est située à 3,27 m de la limite mitoyenne de gauche et en retrait d'environ 6 m de la façade avant ;
- que l'habitation comporte 5 chambres ;
- que ces travaux permettront d'améliorer le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bâtiment ;
- qu'à l'exception de la lucarne, les travaux ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment et ne sont pas contraires au bon aménagement des lieux ;

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

Vu les 2 réclamations portant sur :

- le gabarit et la volumétrie de la lucarne arrière ne respecte pas les prescriptions du Cahier des charges et ne s'intègre pas harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- les fenêtres de la lucarne ne s'alignent pas avec celles existantes de la façade ;
- l'ajout des baies vitrées en façade latérale droite engendre des vues plongeantes vers la construction voisine ;

Considérant :

- que le gabarit et la surface vitrée de la lucarne seront réduits ;
- qu'il a été demandé d'aligner les fenêtres de la lucarne avec celles des étages inférieurs ;
- que les fenêtres projetées en façade latérale droite sont situées à une distance de 4,11 m de la limite mitoyenne et à une distance d'environ 7,5 m par rapport à la façade latérale du bâtiment voisin (n°5) ;
- que le bâtiment voisin de droite (n°5) dispose également d'une fenêtre en façade latérale gauche au niveau du premier étage ;
- que les prescriptions du Code Civil en termes des vues droites sont respectées ;

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

- proposer une lucarne à toit plat, en limitant sa hauteur à une hauteur sous plafond intérieure de 2,30 m et, en alignant ses fenêtres avec celles existantes ;

La dérogation à l'article 8§2, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la toiture (hauteur lucarne) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'éclairage naturel est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

