

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 novembre 2025 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, architecte
- 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 : Monsieur Quentin HAMOIR et Madame Gaétane MANGEZ
- sur la propriété sise : Avenue des Orangers 32
- qui vise à exécuter les travaux suivants : créer une lucarne d'angle en toiture

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 qu'aucune réclamation ou observation n'a été présentée ;

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

- le demandeur :
  - Monsieur Quentin HAMOIR
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Mathieu JOURQUIN
- nombre de réclamant présent : /

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que le projet vise à créer une lucarne d'angle en toiture ;
- 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 Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel d'application depuis le 20/05/2025 ;
- que l'annexe 3 du R.C.U.Z. détermine pour chaque immeuble une catégorie fondée sur la valeur patrimoniale des biens spécifique au quartier ;
- que l'immeuble concerné est identifié dans la catégorie 3 ;
- que la catégorie 3 comprend les immeubles qui présentent un intérêt d'accompagnement des valeurs patrimoniales ; architecturales, urbanistiques et paysagères spécifique au quartier ;
- que le projet porte sur :
  - la création d'une lucarne d'angle à cheval sur le versant latéral et le versant arrière afin d'aménager une suite parentale avec salle-de-bain et bureau sous combles ;
  - la régularisation de la division actuelle des châssis en façades avant et latérale ;
  - la régularisation des étages non conformes à la situation de droit ;
- qu'en situation de droit, l'habitation se répartit comme suit :
  - au rez-de-chaussée : le hall d'entrée avec vestiaire et WC, une remise à vélos, des caves, une buanderie et une chaufferie ;
  - au bel-étage : le séjour, la cuisine, un WC, une salle de douche et deux chambres ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : quatre chambres, une salle-de-bain et un WC ;
- qu'en situation de fait, la répartition des pièces est légèrement différente et se répartit comme suit :
  - au rez-de-chaussée : le hall d'entrée avec vestiaire et WC, une remise à vélos, des caves, une buanderie et une chaufferie ;
  - au bel-étage : le séjour, la cuisine et un WC ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : quatre chambres et deux salle-de-bain ;
- qu'en effet, les deux chambres du bel-étage ont été supprimées au bénéfice du séjour ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) précité :
  - article 13 §3 : Surélévation, toitures et création de lucarnes – dans la catégorie 3 : les lucarnes et fenêtres s'intègrent au rythme et à la composition de la façade ;
  - la lucarne en angle propose un style qui s'éloigne de la composition initiale des façades ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la lucarne projetée s'aligne sur les baies du 1<sup>er</sup> étage en façade latérale et arrière tout en étant en recul d'environ 1 m par rapport au plan de la façade ;
  - le projet de la nouvelle lucarne exprime une architecture contemporaine qui s'harmonise avec l'existant ;
  - en raison de sa hauteur limitée, la lucarne affiche un caractère secondaire par rapport au volume principal de la toiture, favorisant une intégration harmonieuse dans les versants ;
- que la division des châssis en situation existante est différente de la situation de droit ;
- que la division actuelle à régulariser propose de diviser les larges baies en 3 double châssis ;
- que la nouvelle division présente une intégration cohérente et équilibrée dans la composition de la façade ;
- que le bardage de la lucarne et la corniche principale sont prévus en zinc quartz ;
- que les façades de la rue comportent pour la majorité une corniche en bois peinte en blanc ;
- qu'il y a lieu de respecter une cohérence globale, notamment chromatique, pour l'ensemble des façades en prévoyant une corniche en bois de teinte blanche ;
- qu'il est prévu des châssis et panneaux en aluminium gris moyen au niveau des lucarnes ;

- que la nouvelle lucarne permet d'optimiser l'aménagement du dernier niveau sous combles tout en proposant une expression architecturale soignée et équilibrée ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2025 au 17/11/2025 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir une corniche en bois de ton blanc ;

**La dérogation à l'article 13 §3 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) du Plateau de Stockel est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Les membres,



La Commission,



Le Président

