

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 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 Maïté VAN LIERDE, 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 Philippe WALDNER
- sur la propriété sise : Rue des Palmiers 75
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifier la toiture, créer une lucarne en façade avant et aménager les combles d'un appartement duplex

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 :
 - Monsieur Philippe WALDNER
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- nombre de réclamant présent : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à modifier la toiture, créer une lucarne en façade avant et aménager les combles d'un appartement duplex ;
- 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 ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la modification du profil de la toiture avec rehausse du faîte de 0,38 m ;
 - la création d'une lucarne en façade avant ;
 - l'aménagement des combles d'un appartement duplex situé aux étages +2 et +3 d'un immeuble ;
 - la création d'une trémie d'escalier pour accéder aux combles ;
 - la création d'une terrasse dans le volume de la toiture au 3^{ème} étage en façade arrière ;
 - le placement d'une descente d'eau pluviale 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 ;
- que la dérogation est acceptable ;
 - la hauteur de la toiture projetée dépasse le profil du mitoyen gauche qui est le plus haut (N°73b) ;
 - le dépassement maximal est de 0,50 m ;
 - le dépassement maximal par rapport au mitoyen droit (N°87) est de 2,10 m ;
 - la modification du profil de toiture est minime ;
 - la nouvelle volumétrie de toiture s'intègre dans le bâti environnant ;
- que le bien dont il est question est un duplex situé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages d'un immeuble à appartements ;
- que le deuxième étage est composé d'un séjour, d'une cuisine, de 3 chambres, d'une salle de bain et de 2 WC ;
- que le 3^{ème} étage est un espace sous combles non aménagé en situation de droit et de fait ;
- que le projet prévoit d'y aménager un bureau, une salle de réunion, un WC, un local technique et une salle de douche ;
- qu'une lucarne est créée en façade avant ;
- que la toiture plate de la lucarne est implantée à seulement 0,30 m sous le niveau du faîte, que cela entraîne un effet massif de la lucarne ;
- qu'une lucarne a pour vocation d'être un élément ponctuel et secondaire dans une composition de toiture, sans dominer la volumétrie générale ;
- que toutes les lucarnes en façade avant présentes dans la rue répondent à cette description, avec des implantations de toitures situées à au moins 0,70 m en dessous du niveau du faîte ;
- que la hauteur sous plafond de la lucarne est de 2,40 m ; que l'épaisseur de la toiture plate de la lucarne est particulièrement importante ;
- qu'il y a lieu de diminuer la hauteur de la lucarne de 0,25 m tout en maintenant une hauteur sous plafond de minimum 2,30 m telle que prévue au R.R.U. ;
- que le gabarit de la lucarne respecte les prescriptions du Titre I du R.R.U. ;
- qu'elle permet d'améliorer l'habitabilité sous les combles ;
- qu'une trémie d'escalier est créée dans le séjour du logement, le long du mur mitoyen de droite ; que le nouvel escalier permettra un accès aisé aux combles aménagés ;

- qu'une terrasse est prévue au niveau des combles en façade arrière ; que la terrasse et son garde-corps sont prévus dans le volume capable de la toiture ; qu'elle est en recul de 3,90 m par rapport à la façade arrière ; qu'elle respecte le Code Civil en termes de vues droites ; qu'elle est de petite taille, soit 1,50 m de profondeur x 5,40 m de largeur ; que sa faible surface n'est pas de nature à permettre des rassemblements qui nuiraient à la quiétude de l'îlot ; que l'intérieur d'îlot est déjà occupé par plusieurs terrasses similaires, dont celle du bâtiment voisin de gauche (N°73B) octroyée en 2022 ;
- que la toiture plate du 3^{ème} étage en façade arrière est inchangée en situation projetée ; que le projet serait l'occasion de végétaliser la toiture plate ;
- que les eaux pluviales récoltées par le pan de toiture avant sont actuellement déviées vers la façade arrière ; que le projet prévoit d'évacuer ces eaux pluviales en façade avant ; que la nouvelle descente rejoindra une descente existante au rez-de-chaussée, implantée en recul par rapport au plan de façade ; qu'un détail a été joint au dossier et qu'aucun débordement ne sera présent en façade avant au rez-de-chaussée ;
- que l'annexe II a été envoyée par recommandé au copropriétaire de l'immeuble ainsi qu'aux deux voisins mitoyens ;

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 :

- l'installation d'une terrasse en toiture en façade arrière ;
- l'aménagement des combles ;

Considérant :

- que pour les raisons citées dans l'avis ci-dessus, l'aménagement de la terrasse peut recevoir un avis favorable ;

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

- diminuer la hauteur de la lucarne de 25 cm tout en maintenant une hauteur sous plafond de minimum 2,30 m telle que prévue au R.R.U. ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,



