

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 12 février 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
  - 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 Adeline RUSSEL, architecte - responsable du Service Urbanisme

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 Enda O'DWYER et Madame Christine O'DWYER
- sur la propriété sise : Avenue Lieutenant Général Pire 24
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rehausser d'un étage la maison unifamiliale 4 façades

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 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs : /
- 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 :

Vu le report de la Commission de Concertation du 29/01/2026 concernant la demande d'une étude d'ensoleillement ;

Considérant :

- que le projet vise à rehausser d'un étage la maison unifamiliale 4 façades ;
- 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 est inscrit dans le Permis de Lotir (P.L.) n° 13.02, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 06/07/1963 ;
- que le projet porte sur :
  - la création d'un étage supplémentaire ;
  - la rehausse de la corniche de 2,92 m ;
  - la réalisation d'une toiture à 4 versants, similaire à l'existant ;
  - la création de 3 lucarnes dans la toiture ;
  - le prolongement de l'escalier ;
  - le réaménagement de 3 chambres, un dressing et une salle de bain au 1<sup>er</sup> étage ;
  - l'aménagement de 2 chambres et un bureau dans les combles ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (PL) :
  - article 3.a) : gabarit par rapport au niveau du trottoir pris à l'alignement – habitation isolée : 3,70 m minimum à 5,50 m maximum sous corniche ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la hauteur existante sous corniche est de 4,68 m et le gabarit actuel de l'habitation est R + toiture ;
  - le projet prévoit une hauteur sous corniche de 7,60 m et un gabarit de R + 1 + toiture ;
  - les constructions environnantes présentent des gabarits et des hauteurs sous corniche variés ;
  - le bâtiment situé à droite est un immeuble à appartements de gabarit R + 3 + toiture, avec une hauteur sous corniche de 9,71 m, soit 2,11 m de plus que le projet ;
  - le bâtiment situé à gauche est une habitation de gabarit R + 1 + toiture, ayant modifié sa façade avant du côté du projet, avec une hauteur sous corniche de 6,71 m, soit 89 cm de moins que le projet ;
  - au vu de ces 2 constructions voisines, le gabarit projeté peut être considéré comme s'inscrivant dans le profil de pente des corniches des habitations existantes ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
  - article 6.a) : lucarnes – limité à 70 cm minimum en arrière du mur latéral ;
- que la dérogation est acceptable :
  - le retrait des lucarnes par rapport au nu de la façade est de 2,5 cm ;
  - une corniche débordante de 45 cm par rapport à la façade est prévue ;
  - les lucarnes des biens environnants sont alignées au nu de la façade et leurs toitures présentent également une corniche débordante ;
  - au vu du débordement de la corniche, la transition de registre entre la façade et la toiture est respectée ;
- que le niveau de faîte est rehaussé de 2,29 m ;
- que le bâtiment voisin concerné par les ombres portées est l'immeuble à appartements, de gabarit R + 3 + toiture ;
- que le rez-de-chaussée de cet immeuble se situe 2,70 m en contrebas du niveau du rez-de-chaussée du projet ;
- qu'en l'état actuel, une haie d'environ 3 m de hauteur est implantée dans le jardin de la parcelle du projet (n° 24) ;

- que l'étude d'ensoleillement réalisée conclût que l'impact des ombres intervient durant la période hivernale, principalement entre janvier et mars, entre 15 h et 16 h 30, lorsque la hauteur du soleil est la plus faible ;
- que le contexte urbain génère des ombres portées entre propriétés voisines ;
- que la parcelle présente une configuration particulière, étant contiguë à une parcelle d'angle située à l'intersection de deux voiries ;
- que la rehausse des façades est réalisée en briques de ton rouge, similaire à existant ;
- que les nouveaux châssis sont en bois de teinte blanche, munis de croisillons, en cohérence avec les châssis existants ;
- que la toiture est couverte de tuiles de terre cuite de teinte anthracite, similaire à la teinte existante ;
- que les lucarnes sont revêtues d'un bardage en panneaux en fibres ciment de teinte blanche ;
- qu'il y a lieu de proposer une teinte de bardage similaire à la teinte de toiture ;
- que la citerne d'eau de pluie existante est équipée de bassins d'infiltration ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres ;
- que les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en matière d'habitabilité sont respectées ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2026 au 19/01/2026 ;

Vu la réclamation portant sur :

- le rehaussement de 3 m susceptible de diminuer la luminosité et l'ensoleillement des appartements à droite de l'habitation selon les saisons ;
- la dégradation de l'exposition plein sud et de l'attrait des logements, notamment liée aux terrasses ;
- la création d'un vis-à-vis important, les fenêtres donnant directement sur plusieurs appartements, générant une nuisance (raison pour laquelle une haie avait été implantée au niveau du premier étage) ;
- le risque de moins-value des biens de la copropriété ;
- les non-conformités réglementaires suivantes :
  - une hauteur sous corniche supérieure à celle prévue par le Permis de Lotir ;
  - des lucarnes ne respectant pas le retrait de 70 cm par rapport aux façades, contrairement aux prescriptions du Permis de Lotir ;
- le fait que les nouveaux propriétaires ne pouvaient ignorer ces contraintes lors de leur acquisition récente, celles-ci étant connues et inchangées ;

Considérant que :

- le rehaussement projeté s'inscrit dans un environnement bâti aux gabarits variés et demeure inférieur à la hauteur sous corniche de l'immeuble voisin situé à droite ;
- le projet respecte le profil de pente des corniches existantes et ne génère pas de rupture dans le front bâti ;
- la hauteur sous corniche est fixée à 7,60 m et celle du faîte à 10,30 m ;
- la façade arrière de l'immeuble est implantée à environ 24 m de la façade latérale droite de l'habitation ;
- le projet s'inscrit dans un contexte urbanisé ;
- les prescriptions du Code Civil relatives aux vues droites sont respectées ;
- la haie existante ne constitue pas une servitude de vues ;
- le risque de moins-value ne relève pas de la matière urbanistique ;
- les dérogations relatives à la hauteur sous corniche et à l'implantation des lucarnes sont motivées et jugées acceptables au regard des constructions voisines ;
- la date récente d'acquisition des biens voisins est sans incidence sur l'analyse urbanistique du projet ;

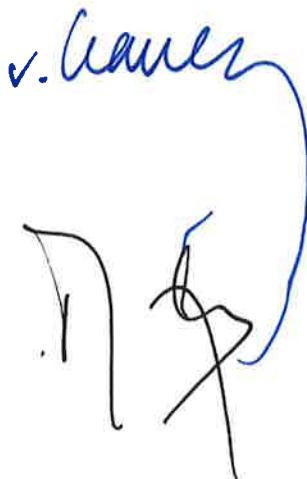
**AVIS FAVORABLE**, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- proposer une teinte de bardage similaire à la toiture pour les nouvelles lucarnes.

**Les dérogations aux articles 3.a) et 6.a) du Permis de Lotir sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Les membres,

La Commission,



Le Président,

