

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 Maité 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 Luigi Malferrari
- sur la propriété sise : Avenue Armand Scheitler 24
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénover une maison unifamiliale et construire une lucarne en façade avant

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 ni observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Madame B. Malferrari
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Tanguy Glorieux, architecte
- nombre de réclamant présent : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à rénover une maison unifamiliale 2 façades et à construire une lucarne en façade avant ;
- 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est inscrit dans le Permis de Lotir (P.L.) n° 04.01 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 09/02/1963 ;
- qu'il est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles du 19/08/2024 de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il présente des intérêts artistiques et esthétiques ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - la présence d'un sous-sol en partie avant de la maison ;
- que le projet porte sur :
 - l'isolation de la toiture par l'extérieur ;
 - la création d'une lucarne en façade avant ;
 - l'aménagement des combles en chambre et salle de bain ;
 - la création d'une terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage, accessible depuis la chambre des combles en façade arrière ;
 - la modification de la couleur des châssis en façade avant (aluminium naturel anodisé -> blanc) ;
 - la modification de la couleur des tuiles (rouge -> anthracite) ;
 - la rehausse du mur mitoyen arrière gauche au droit de la terrasse du 1^{er} étage ;
- 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 :
 - le niveau du faite est rehaussé de 0,20 m pour isoler la toiture par l'extérieur ;
 - il dépassera de quelques centimètres la toiture voisine gauche qui a déjà été isolée par l'extérieur ;
 - la dérogation est minime ;
 - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
- que la demande déroge à l'article suivant Permis de Lotir :
 - article 4 : Toitures - Matériaux : tuile de tonalité rouge mat ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - des tuiles de couleur anthracite (tuiles solaires) sont proposées en situation projetée ;
 - la toiture présente des tuiles rouges en situation de droit et de fait ;
 - la construction fait partie d'un ensemble de 4 maisons avec des toitures en tuiles rouges ;
 - toutes les maisons comprises dans le P.L. ont des toitures rouges ;
 - il y a lieu de prévoir une toiture de tuiles rouges en situation projetée pour maintenir la cohérence esthétique de l'ensemble ;
- que la demande déroge à l'article suivant Permis de Lotir :
 - article 8.a) : Hauteur maximum des lucarnes : 1,20 m au-dessus des versants ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la hauteur de la lucarne projetée en façade avant est de 1,61 m ;
 - la lucarne maintient un retrait de 0,85 m par rapport à la façade avant ;
 - sa toiture plate est située à plus d'1,50 m sous le niveau du faite ;
 - la lucarne projetée s'inscrit comme un élément ponctuel dans la toiture ;

- deux autres lucarnes avec des hauteurs similaires sont présentes en façade avant dans le périmètre du Permis de Lotir ; il s'agit des maisons situées aux numéros 32 et 34 ;
- la lucarne est revêtue d'un bardage en zinc anthracite et son châssis est en aluminium anthracite ;
- le revêtement de la toiture principale étant conditionné d'une réalisation en tuiles rouges, il y a lieu de prévoir pour les lucarnes, un habillage en zinc prépatiné de teinte similaire à la toiture (de tonalité rouge) et des châssis blancs et ce, par soucis d'intégration esthétique ;
- la volumétrie et l'esthétique de la lucarne s'intègrent dans le quartier ;
- qu'une terrasse est proposée sur la toiture plate du deuxième étage en façade arrière, accessible depuis la lucarne arrière ;
- qu'un recul de 1,80 m est prévu par rapport aux limites mitoyennes ; qu'il y a lieu de prévoir un recul de 1,90 m de part et d'autre pour respecter le Code Civil ;
- qu'il y a lieu de prévoir un recul de la terrasse de 1,00 m vis-à-vis du nu de la façade arrière pour préserver les parcelles voisines des vues depuis la terrasse ;
- qu'une toiture verte extensive est prévue sur la toiture plate du 2^{ème} étage autour de la terrasse ;
- que la maison compte 3 chambres en situation de droit et 4 en situation projetée ;
- qu'il s'agit d'un bâtiment de style moderniste d'après-guerre qui se caractérise par sa façade à esthétique sobre, ses grandes baies vitrées et son parement de façade en pierre blanche avec un jeu de relief dans les allèges ;
- que les châssis et la porte d'entrée sont en aluminium naturel anodisé en façade avant en situation de droit ;
- qu'il est prévu de les remplacer par des châssis et une porte d'entrée en aluminium blanc en conservant les divisions d'origine ;
- que la porte de garage est en aluminium blanc, conformément à la situation de droit ;
- qu'un bureau est présent au rez-de-chaussée en façade arrière en situation de droit ;
- qu'il permet des vues droites à moins d'1,90 m vers la parcelle de droite ;
- que l'accord du voisin de droite sur la servitude de vue a été transmise dans le dossier ;
- qu'une terrasse est présente en situation de droit au 1^{er} étage en façade arrière ;
- que le mur mitoyen gauche, le long de cette terrasse, sera rehaussé de 0,85 m afin de respecter les prescriptions du Code Civil pour les vues droites ; que l'annexe II a été envoyée au voisin gauche ;
- que la zone de recul est largement minéralisée ; qu'il s'agit d'une situation de droit ;
- qu'un sous-sol est présent en situation de fait sur la partie avant de la maison ; qu'il n'apparaît pas sur les plans de la situation de droit ; qu'il est accessible via une trappe située dans le garage ; que sa construction date vraisemblablement de l'origine de la maison ; que ce volume est situé entièrement sous le niveau du sol ;
- que sa régularisation ne porte pas atteinte à l'ensemble architectural du quartier ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

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

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir une toiture de tuiles rouges en situation projetée ;
- prévoir pour la terrasse située sur la toiture plate du 2^{ème} étage en situation projetée :
 - un recul de 1,90 m de part et d'autre pour respecter le Code Civil ;
 - un recul de 1,00 m vis-à-vis du nu de la façade arrière ;
- pour les lucarnes, prévoir un habillage en zinc prépatiné de teinte similaire à la toiture (de tonalité rouge) et des châssis blancs ;

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

La dérogation à l'article 4 du P.L. concernant la couleur de la toiture est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

La dérogation à l'article 8.a) du P.L. concernant la hauteur maximum de la lucarne est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

v.

Le Président,