

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 18 décembre 2025 sous la présidence de Monsieur Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme.

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, architecte
- 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 Xavier DELEVAL et Madame Caroline LAURENT JOSI
- sur la propriété sise : Avenue des Touristes 22
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et rehausser la toiture d'une maison 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 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 :
  - Monsieur Xavier DELEVAL
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Patrick BONNELANCE
  - Monsieur Luc MARTELANGE
- nombre de réclamant présent : /

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que la demande vise à étendre et rehausser la toiture d'une maison 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que l'avenue des Touristes est pourvue d'un alignement de 4 m ;
- que le bien est inscrit dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel approuvé le 15/04/2025 ;

Vu le permis d'urbanisme DB227/2002 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 26/08/2002 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

- que le projet porte sur :
  - la rehausse de la toiture et le redressement de sa pente de 38° à 45°;
  - l'agrandissement des lucarnes existantes ;
  - la construction d'une nouvelle lucarne sur le versant gauche de la toiture ;
  - le réaménagement intérieur de l'étage sous combles ;
  - le déplacement de l'escalier d'accès ;
- 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 :
  - l'éclairage naturel des chambres 4 et 5 est de 2,55 m<sup>2</sup> pour des superficies respectives de 14,06 m<sup>2</sup> et 16,65 m<sup>2</sup>, ce qui n'atteint pas 1/5 de la superficie de plancher requis (3,3 m<sup>2</sup>) ;
  - le projet améliore néanmoins les conditions d'éclairage des deux chambres par rapport à la situation de droit ;
  - la lucarne projetée respecte le style du bâtiment et s'intègre harmonieusement sur la façade ;
  - il n'y a dès lors pas lieu de la modifier ;
  - les dérogations sont limitées et ne nuisent pas à l'habitabilité des chambres ;
- qu'il s'agit d'une villa isolée construite en 1959 ;
- 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 le bien est identifié en catégorie de valeur 2, présentant un intérêt patrimonial, architectural, urbanistique et paysager spécifique au quartier ;
- que le projet prévoit la rehausse de la toiture en modifiant sa pente de 38° à 45°;
- que le faite de la toiture principale sera rehaussé de 1,10 m et celui de la toiture sur l'aile perpendiculaire de 0,65 m ;
- que les deux cheminées en briques seront également rehaussées de 1,10 m ;
- que la rehausse est limitée et ne dénature pas les proportions de la maison ;
- que le gabarit du projet s'intègre harmonieusement dans le contexte urbain existant ;
- que la nouvelle toiture sera revêtue de tuiles plates en terre cuite, de teinte rouge-brun, conformes au matériau d'origine ;
- que le projet vise également l'agrandissement des lucarnes existantes et l'ajout d'une nouvelle lucarne sur le versant gauche de la toiture ;
- que ces travaux permettront d'augmenter le volume de la toiture et d'améliorer l'habitabilité des chambres existantes ;
- que l'extension en toiture ne dépasse pas 20% du volume principal, conformément à l'article 13 du R.C.U.Z. ;
- que le dessin des nouvelles lucarnes s'inspire du style et des caractéristiques des lucarnes existantes ;

Commission de Concertation du 18/12/2025

- que les lucarnes projetées seront en bois peint en blanc, avec une toiture en zinc ;
- que les châssis des lucarnes seront également en bois peint en blanc, similaire à ceux des fenêtres existantes ;
- que ces matériaux et ces teintes s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- que la division des châssis des lucarnes reproduit le dessin d'origine des châssis de la maison ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres ;
- que le projet améliore l'habitabilité du bâtiment, tout en préservant ses qualités stylistiques et architecturales ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE** à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La dérogation à l'article 10, du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

