

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 25 juin 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 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 Pedro CANO BERNARDO DE QUIROS
- sur la propriété sise : Avenue Général de Longueville 13
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser et transformer une maison unifamiliale avec ajout de lucarnes

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 :
 - Monsieur Pedro CANO BERNARDO DE QUIROS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Claire MARECHAL, architecte
- nombre de réclamants présents : 2

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à régulariser et à transformer une maison unifamiliale avec ajout de lucarnes ;
- 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 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que la régularisation porte sur :
 - le remplacement de la porte de garage en une porte sectionnelle ;
- que le projet porte sur :
 - la création de deux lucarnes en façades avant et arrière ;
 - l'isolation de la toiture par l'extérieur ;
 - l'installation de panneaux photovoltaïques, sur le versant latéral de la toiture ;
 - le remplacement de la toiture à versants par une toiture plate, sur l'annexe, en façade arrière au rez-de-chaussée ;
 - l'isolation des toitures plates de l'annexe en façade arrière au rez-de-chaussée ;
 - l'ajout d'un lanterneau sur la nouvelle toiture plate ;
 - l'isolation des façades par l'extérieur ;
 - la suppression des volets en bois de ton blanc ;
 - la modification du matériau de soubassement ;
 - le remplacement des châssis et de la porte d'entrée ;
 - le placement de garde-corps devant les baies en façade avant, ainsi que devant les baies situées au 1er étage en façade latérale et devant une baie située au 1er étage en façade arrière ;
 - le réaménagement intérieur ;
 - l'aménagement des combles en deux chambres et une salle de bain ;
 - l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 3 : implantation de la construction - façade avant ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la dérogation est liée à l'isolation de la façade avant par l'extérieur ;
 - l'isolation extérieure dépasse la façade mitoyenne de 15 cm ;
 - la profondeur de la zone de recul présente actuellement un minimum de 6 m ;
 - cela n'empiète pas sur la voirie publique ;
 - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur de construction ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - en situation de droit, l'annexe au rez-de-chaussée est prévue à une profondeur de 4,20 m par rapport au voisin mitoyen gauche ;
 - en situation de fait, l'annexe a été construite plus profondément que ce qui était prévu en situation de droit, avec une profondeur de 4,36 m, il y a donc un dépassement de 16 cm ;
 - l'extension s'aligne en profondeur contre le mur mitoyen existant de gauche ;
 - en situation projetée, la pose d'une isolation extérieure avec parement en briquettes augmente la profondeur totale à 4,51 m, soit un dépassement de 31 cm par rapport à la situation de droit ;
 - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique de l'habitation ;
 - la dérogation est minime et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

- que les deux lucarnes en façade avant et arrière respectent les prescriptions du Titre I, article 6 du R.R.U. ;
- qu'afin de diminuer leur impact et de créer une transition de registre entre la façade et la toiture, un recul de minimum 60 cm par rapport au nu extérieur de la façade est sollicité ;
- que ce recul est une condition usuelle sur la commune de Woluwe-Saint-Pierre et garantit une bonne intégration de la lucarne dans le pan de toiture ;
- que les lucarnes sont revêtues d'un bardage en zinc de ton gris foncé ;
- que les châssis des lucarnes sont en aluminium de ton gris foncé ;
- que l'isolation de la toiture à versants est réalisée par l'extérieur sur une épaisseur de 16 cm ;
- que les tuiles de ton rouge sont remplacées par des tuiles de ton similaire à l'existant ;
- que des panneaux photovoltaïques sont installés sur le versant latéral de la toiture ;
- qu'en situation de droit, la toiture de l'annexe du côté droit est réalisée avec trois versants ;
- qu'en situation projetée, celle-ci est remplacée par une toiture plate ;
- qu'un grand lanterneau est créé au niveau de cette toiture plate ;
- que celui-ci permet d'améliorer la surface nette éclairante des espaces intérieurs ;
- que l'augmentation de la luminosité améliore la qualité d'habitabilité des pièces ;
- que les toitures plates des annexes situées en façade arrière au rez-de-chaussée sont isolées par l'extérieur ;
- qu'il y a lieu de prévoir une toiture verte extensive ;
- qu'en situation de droit, les façades présentent un parement en briques de terre cuite de ton rouge ;
- qu'en situation projetée, le parement en briquettes de teinte rouge sur isolant, prévu sur les trois façades, permet de conserver un aspect similaire au parement existant ;
- que la porte de garage en bois de teinte grise est remplacée par une porte sectionnelle en aluminium de teinte blanche ;
- que la porte d'entrée à carreaux vitrés et les fenêtres existantes sont remplacées par des menuiseries en aluminium de teinte blanche ;
- que les divisions principales des baies sont conservées ;
- que la modification de la modénature de la porte d'entrée supprime les petits bois ;
- que les nouveaux châssis respectent la même modénature que les châssis existants ;
- que des garde-corps métalliques de teinte gris foncé sont placés devant les baies de la façade avant, au 1^{er} étage en façade latérale et pour une grande baie au premier étage en façade arrière ;
- que les pierres de Meuse du soubassement sont remplacées par des briquettes de teinte gris foncé posées sur isolant ;
- que cette intervention modifie l'esthétique du bâtiment ;
- qu'afin de préserver l'aspect d'origine de l'habitation, le soubassement en pierre de Meuse doit être conservé tel qu'existant ou qu'un soubassement en pierre naturelle similaire doit être prévu ;
- que l'habitation unifamiliale comprend cinq chambres et deux salles de bain ;
- que les lucarnes permettent l'aménagement des combles en deux chambres et une salle de bain ;
- que les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité sont respectées ;
- que le projet prévoit l'ouverture d'un mur porteur entre la cuisine et la salle à manger ;
- que cette intervention permet d'agrandir l'espace de vie du rez-de-chaussée et de favoriser l'apport de lumière naturelle au niveau des locaux de vie ;
- que cette intervention améliore l'habitabilité du logement ;
- qu'une citerne d'eau de pluie est installée ;
- qu'il serait opportun d'analyser la faisabilité de la percolation du trop-plein de la citerne dans la zone de recul afin de diminuer le rejet dans le réseau d'égouttage et d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle ;
- que vu l'isolation des façades par l'extérieur, les descentes d'eau pluviales seront remplacées ;
- que pour celles situées en façade arrière, il y a lieu de les déconnecter du réseau prévu ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2026 au 15/06/2026 ;

Vu la réclamation portant sur :

- l'impact visuel par le choix d'implantation des panneaux solaires en façade latérale ;
- la surélévation de la toiture à la suite du placement de panneaux solaires ;
- la perte de luminosité et une vue directe sur les panneaux solaires depuis le séjour ;
- le risque de réflexions lumineuses et d'éblouissement dans le séjour ;

Considérant que :

- en séance, l'architecte précise que les panneaux solaires seront installés à maximum 12 cm de hauteur par rapport à la pente de la toiture ;
- l'installation des panneaux solaires n'est pas soumise à un permis d'urbanisme ;

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

- prévoir un recul de minimum 60 cm par rapport au nu de la façade extérieure pour les lucarnes ;
- aménager les toitures plates en façade arrière en toiture verte extensive ;
- maintenir le soubassement en moellons (pierre de Meuse) tel qu'existant ou le remplacer par un soubassement en pierre naturelle similaire ;
- déconnecter les descentes d'eau pluviale en façade arrière ;
- analyser la faisabilité de la percolation du trop-plein de la citerne dans la zone de recul afin de diminuer le rejet dans le réseau d'égouttage et d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

