

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 18 septembre 2025 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
 - 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 : /
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- 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 Efstratios BELLOS et Madame Kalliopi CHRISTOFORIDES
- sur la propriété sise : Rue au Bois 110
- qui vise à exécuter les travaux suivants : isoler, étendre et transformer une maison unifamiliale

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

- les demandeurs :
 - Madame Kalliopi CHRISTOFORIDES
 - Monsieur Efstratios BELLOS
 - Monsieur Dimitri ATSALIS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Christophe NELIS

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à isoler, étendre et transformer étendre 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.) et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (Z.I.C.H.E.E.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
 - P.R.A.S., H.21 : actes et travaux visibles depuis l'espace public d'un bien situé en Z.I.C.H.E.E. ;

Vu le permis d'urbanisme DB325/1961, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 07/07/1961, qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'extension et la modification de la typologie de la toiture, en s'alignant sur le profil mitoyen de gauche ;
 - la création d'une lucarne en façade avant ;
 - l'isolation des façades et le remplacement des briques de teinte blanche par un enduit de teinte claire ;
 - le remplacement des châssis et des portes en P.V.C. de teinte blanche par des menuiseries en aluminium de teinte brun foncé ;
 - l'extension du volume bâti sur trois étages en façade arrière ;
 - l'ajout d'une terrasse au troisième étage en façade arrière ;
 - le remplacement de l'escalier existant en façade arrière ;
 - le réaménagement des espaces intérieurs ;
 - la modification des baies en façade latérale ;
 - le réaménagement de la zone de recul ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 2, article 4: hauteur sous plafond ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la hauteur sous plafond du garage a été réduite de 0,12 m en raison de la pose de l'isolant au niveau du plafond du garage ;
 - cela permettra de créer une barrière isolante entre les locaux habitables et non habitables du bien et contribue à l'amélioration des performances énergétiques de l'habitation ;
 - il s'agit d'un local non habitable, la réduction de la hauteur sous plafond n'a aucune incidence sur sa fonctionnalité, la hauteur utile restant suffisante pour la circulation et le stationnement d'un véhicule ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
- que le bien fait partie d'un groupe de deux bâtiments mitoyens présentant des caractéristiques architecturales distinctes ;
- que le projet vise l'extension du volume bâti en toiture et en façade arrière ;
- que cette intervention implique la transformation de la toiture à deux versants en une toiture à deux versants séparés par un toit plat, similaire à la typologie de la toiture du voisin mitoyen ;
- que le niveau du faîte reste inchangé ;
- que l'extension en façade arrière ne dépasse pas la profondeur du volume existant, déjà en retrait par rapport à la façade arrière du voisin mitoyen ;
- que l'extension en toiture et en façade arrière s'aligne sur le profil mitoyen du voisin de gauche (n° 108) ;
- que celle-ci s'intègre harmonieusement dans l'environnement bâti et permet d'agrandir la cuisine ainsi que les chambres existantes ;
- que la lucarne prévue en façade avant est conforme aux prescriptions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;

- qu'elle sera implantée à une distance de 1,00 m de la limite mitoyenne, en retrait de 1,10 m du nu du mur de la façade avant et à 0,12 m du niveau du faîte ;
- que les proportions de la lucarne s'intègrent harmonieusement à la composition de la façade ;
- que l'habitation comporte 4 chambres ;
- que la lucarne sera habillée en aluminium rainuré de teinte brun nuancé, identique aux châssis projetés ;
- que le voisin mitoyen dispose également d'une lucarne en façade avant ;
- que cela permettra d'aménager les combles en une chambre supplémentaire, accompagnée d'une terrasse, d'un dressing, d'un bureau et d'une salle de douche et d'améliorer l'habitabilité du bien ;
- que la terrasse est en retrait de 1,90 m de la limite mitoyenne de droite et de 2,40 m du voisin mitoyen de gauche, conformément aux prescriptions du Code Civil ;
- que le projet vise également la pose d'un enduit de teinte claire sur isolant sur l'ensemble des façades ;
- qu'en situation existante de droit, les façades sont revêtues de briques de teinte blanche ;
- que plusieurs bâtiments du tronçon de la rue présentent des façades en enduit de teinte claire ;
- que ce matériau et cette teinte s'intègrent harmonieusement dans l'environnement ;
- que le soubassement en pierre de teinte anthracite sera remplacé par de la pierre blanche de teinte claire ;
- qu'il fait partie intégrante de l'architecture du bâtiment ;
- que ces modifications altèrent la lecture de la composition de la façade ;
- que le matériau et la teinte proposés ne s'intègrent pas harmonieusement avec le style du bâtiment ;
- qu'il y a lieu de conserver le soubassement existant en façade avant ;
- que les châssis ainsi que la porte d'entrée et du garage en P.V.C. de teinte blanche seront remplacés par des menuiseries en aluminium de teinte brun foncé ;
- qu'un panneau en aluminium rainuré de teinte brun nuancé est prévu entre les fenêtres du deuxième étage en façade avant ;
- que la corniche en bois peint en blanc sera remplacée par une corniche en aluminium de teinte brun nuancé ;
- que ces matériaux et cette teinte s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- que la nouvelle teinte assure une cohérence chromatique avec le bâtiments mitoyen ;
- que la division des châssis en façade avant sera modifiée et que l'imposte inversée des fenêtres du premier étage sera supprimée ;
- que de nouvelles baies seront créés en façade latérale afin d'améliorer l'éclairement naturels des espaces ;
- que ces modifications s'intègrent harmonieusement sur la façade ;
- que les ouvertures projetées donnent directement sur le chemin d'accès au bâtiment implanté en intérieur d'îlot (n° 112) et se trouvent à une distance d'environ 4,70 m de la façade latérale du bâtiment voisin situé au n° 140 ;
- qu'un pré-accord du voisin situé au n° 112 concernant la servitude de vue est joint à la demande ;
- que ce document précise que « les travaux liés à l'ouverture des fenêtres ou toute autre intervention relative à la présente servitude ne pourront débuter qu'une fois l'acte notarié constatant ladite servitude dûment signé par les deux parties » ;
- que l'escalier existant en façade arrière a été remplacé par un escalier métallique équipé d'un garde-corps métallique de teinte anthracite ;
- que cet escalier permet l'accès direct entre les pièces de vie situées au premier étage et le jardin ;
- qu'en situation existante de fait, la zone de recul est entièrement minéralisée ;
- que le projet prévoit de réaménager cette zone et de végétaliser la bande située entre la porte d'entrée et celle du garage, afin de se conformer aux prescriptions du Titre I du R.R.U. ;
- qu'afin d'améliorer les qualités paysagères de cette zone, il y a lieu de proposer des plantations de minimum 0,50 m en zone de recul ;
- que les plans de la situation de droit mentionne une citerne d'eaux pluviales ;
- que les plans de la situation existante de fait et projetée l'omettent ;
- qu'il convient de vérifier le maintien de cette citerne et sa fonctionnalité ;
- que, à défaut, il y a lieu d'en rétablir une avec gestion du trop-plein sur la parcelle ;
- que des aides à cet égard peuvent être sollicitées auprès de Homegrade ;

- que cela permettra de valoriser et d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- que le projet améliore le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bâtiment ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

- maintenir le soubassement existant en façade avant ;
- prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales avec citerne d'eau de pluie et infiltrer le trop-plein sur la parcelle ;
- proposer des plantations de minimum 50 cm en zone de recul ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur sous plafond est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

r. Guérin *J. Le P*
J. B

J. M
J. B