

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 29 janvier 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 Adeline RUSSEL, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation

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 Helge KLEINWEGE et Madame Katarina KLEINWEGE
- sur la propriété sise : Avenue Louis Jasmin 99
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, transformer, isoler et régulariser l'habitation unifamiliale 3 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 qu'aucune réclamation ou observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Helge KLEINWEGE
 - Madame Katarina KLEINWEGE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Jan SRNA
- nombre de réclamant présent : 0

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à étendre, à transformer, à isoler et à régulariser l'habitation unifamiliale 3 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° 10.01, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 29/09/1962 ;
- que la régularisation porte sur :
 - le balcon et l'escalier en façade arrière, construits différemment que sur les plans de la situation de droit ;
- que le projet porte sur :
 - la pose d'une plaquette de briques de ton rouge sur isolation sur les 3 façades ;
 - la création d'une lucarne, revêtue de zinc de ton gris foncé, dans le versant arrière de la toiture ;
 - le placement de 2 velux dans le versant avant de la toiture ;
 - l'isolation de la toiture par l'extérieur ;
 - le remplacement des tuiles en fibres-ciment par des tuiles de terre cuite de ton noir (identique au voisin mitoyen) ;
 - le remplacement de tous les châssis et les portes par de l'aluminium de ton gris foncé ;
 - la prolongation de l'escalier du 1^{er} étage vers les combles ;
 - l'aménagement d'une chambre et d'une salle de douche dans les combles ;
 - le réaménagement intérieur ;
 - le placement d'une pompe à chaleur dans un caisson insonorisant contre la façade latérale droite ;
 - le démontage d'un débarras extérieur sous le balcon ;
 - la condamnation d'une fenêtre, percée sans permis, sur le pignon au niveau du grenier ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 3 : implantation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.):
 - article 1.2.c) : implantation – zone de recul de 6m ;
- que les dérogations sont acceptables :
 - l'isolation extérieure dépasse la façade mitoyenne de 4 cm ;
 - la profondeur de la zone de recul présente actuellement un minimum de 5,83 m ;
 - celle-ci sera réduite à 5,65 m ;
 - cela n'empiète pas sur la voirie publique ;
 - au vu des exigences énergétiques actuelles, cela est acceptable ;
 - 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 6§2 : toiture – lucarne ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Permis de lotir (PL) :
 - article 1.7.a) : lucarnes – hauteur maximum de 1m20 au-dessus du versant et maximum 2/3 de la largeur de la façade ;
- que les dérogations sont acceptables :
 - la lucarne en façade arrière dépasse les 2/3 de la longueur de la façade de 1,15 m ;
 - un recul latéral de minimum 60 cm est prévu de part et d'autre ;
 - la hauteur de la lucarne est de 2,25 m ;
 - un recul de 75 cm est prévu par rapport au nu de la façade arrière ;
 - cette hauteur permet de respecter la hauteur intérieure de 2,30 m et de respecter les prescriptions du Titre II du R.R.U. en termes de normes d'habitabilité ;

- dans l'environnement immédiat, certaines lucarnes dépassent également ces prescriptions du R.R.U. et du Permis de Lotir en façade arrière et que cela ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- la composition des baies de la lucarne s'aligne avec celles des niveaux inférieurs de la façade ;
- cela permet un aménagement qualitatif de la chambre et de la salle de douche sous combles ;
- afin d'améliorer l'intégration architecturale dans la toiture existante, il y a lieu de réduire l'épaisseur des joues de la lucarne ;
- cela permettra de diminuer son aspect massif et de respecter les proportions et l'harmonie de la façade ;
- que les interventions pour améliorer les performances énergétiques de l'habitation ne portent pas atteinte à l'ensemble bâti ;
- que les matériaux et les teintes sont similaires au voisin mitoyen gauche ;
- que le remplacement de la teinte des châssis et des portes ne porte pas atteinte au quartier ;
- que dans l'avenue, la proposition chromatique des huisseries est variée ;
- qu'au niveau de la gestion des eaux pluviales, l'imperméabilisation de la parcelle est diminuée de 3,5 m² ;
- que dans un avenir proche, il serait souhaitable d'envisager la récolte des eaux pluviales dans une citerne avec trop-plein infiltré sur la parcelle ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

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

Vu l'absence de réclamation ;

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

- réduire l'épaisseur des joues de la lucarne en façade arrière ;

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

Les dérogations aux articles 1.2.c) et 1.7.a) du Permis de Lotir sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

