

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 26 mars 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 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 Frédéric LECLEF et Madame India Jane ARMSTRONG
- sur la propriété sise : Avenue Père Damien 91
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre un immeuble de logements par l'ajout d'un studio et d'un local vélos et isoler la façade à rue

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 India Jane ARMSTRONG
 - Monsieur Frédéric LECLEF
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Martin de RADIGUES
- nombre de réclamant présent : 0

DECIDE à huis clos :

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

Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 16/10/2025 concernant l'extension d'un immeuble de logements par l'ajout d'un studio et d'un local vélos et l'isolation de la façade à rue ;

Considérant :

- que le projet vise à étendre un immeuble de logements par l'ajout d'un studio et d'un local vélos et à isoler la façade à rue ;
- 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 le projet porte sur :
 - l'extension en toiture pour un studio ;
 - la prolongation de l'escalier existant pour accéder au 3^{ème} étage ;
 - la fermeture de la cour en façade arrière ;
 - la rehausse d'un mur mitoyen ;
 - l'aménagement d'un local vélos ;
 - la pose d'une plaquette sur isolant en façade avant à partir du 1^{er} étage ;
 - le remplacement des châssis des 1^{er} et 2^{ème} étages en PVC de ton blanc par des châssis en aluminium de ton blanc ;
 - le remplacement de la porte d'entrée en bois de ton blanc par une porte en verre et en aluminium de ton clair ;
 - le réaménagement du rez-de-chaussée pour intégrer caves et buanderies à chaque logement et un local vélos ;
 - la pose de panneaux solaires sur la toiture plate ;
- 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 la dérogation est acceptable :
 - la parcelle présente une configuration particulière à l'angle de deux rues ;
 - la cour actuelle est petite et encaissée ;
 - qu'il existe des murs mitoyens de +/-2,50 m de haut et une surface imperméable rendant son usage peu attractif pour les habitants ;
 - le projet vise à revaloriser cet espace en créant une toiture végétalisée à la place de la cour ;
 - cette transformation offrira une meilleure qualité visuelle et favorisera la biodiversité en cœur d'îlot ;
 - la toiture végétalisée contribuera également à la rétention des eaux pluviales, en complément de celle du bâtiment ;
- qu'en situation existante, il s'agit d'un immeuble de 2 appartements 1 chambre par étage ;
- que le projet propose l'aménagement d'un studio supplémentaire au 3^{ème} étage ;
- qu'actuellement, l'immeuble R+2 avec toiture plate présente une hauteur inférieure à celle des deux immeubles mitoyens R+2 dotés de toitures à versants ;
- que la nouvelle extension est implantée sur la toiture plate existante de l'immeuble ;
- que, d'un point de vue architectural, l'extension projetée adopte une volumétrie hybride, combinant des toitures en pente du côté des mitoyens et une toiture plate en partie centrale, afin d'optimiser l'occupation de la surface de toiture existante ;
- que l'arrondi de la façade est conservé et s'inscrit en retrait, dans le même plan que les façades mitoyennes, tandis que le débord de la corniche est maintenu ;

- que cette configuration permet de réduire l'impact de l'extension en toiture depuis la voirie et d'assurer une transition harmonieuse entre la façade et la toiture ;
- que ce nouveau volume s'apparente à une lucarne, en continuité avec celles présentes sur les deux habitations mitoyennes ;
- que celui-ci est habillé de zinc de ton gris foncé et de tuiles de ton orange pour les toitures à versants latérales ;
- que le zinc de ton gris foncé répond au langage et à la teinte des ardoises anthracites des toitures à la Mansard présentes dans l'environnement immédiat du projet ;
- que pour les tuiles, il y a lieu de proposer un ton similaire aux 2 voisins mitoyens, à savoir un ton gris foncé à noir ;
- que les châssis du rez-de-chaussée sont maintenus en PVC de ton blanc ;
- que lors du prochain remplacement, ces châssis en PVC en façade avant doivent être prévus en bois ou en aluminium, le PVC n'étant pas un matériau durable ;
- que les ferronneries devant les châssis du rez-de-chaussée sont démontées ;
- que la modénature et le matériau de la porte d'entrée sont modifiés ;
- qu'une nouvelle porte sur la façade avenue Père Damien est créée pour l'entrée du local vélos ;
- qu'une partie de la zone de recul végétalisée est supprimée afin de permettre l'accès au local vélo depuis l'espace public ;
- que cet aménagement est qualitatif et répond à l'accroissement de la mobilité douce ;
- que la nouvelle toiture plate au dernier étage est revêtue d'une toiture verte extensive ;
- que les briques de parement à partir du 1^{er} étage sont démontées ;
- que des briquettes de briques de ton rouge, similaire à l'existant, sur isolant seront placées en façade avant ;
- que les matériaux de la façade du rez-de-chaussée sont maintenus ;
- que chaque unité de logements doit recevoir un numéro de boîte distinct ;
- que les 3 appartements auront les numéros de boîte suivants :
 - pour l'appartement du 1^{er} étage: le numéro 1 ;
 - pour l'appartement du 2^{ème} étage: le numéro 2 ;
 - pour l'appartement du 3^{ème} étage: le numéro 3 ;
- que les numéros de boîtes proposés sont conformes à la directive « Best-Address », plus précisément à l'article 20 ;

Vu l'avis SIAMU du 04/03/2026 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2026 au 16/03/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- proposer un ton similaire aux 2 voisins mitoyens pour les toitures à versants, à savoir un ton gris foncé à noir ;

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,
