

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 mai 2026 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, directeur du Département Gestion Urbaine
- Madame Florence VANDERBECQ, 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 : Madame Marie-Pierre MOALIC et Monsieur Antoine DE CUYPER
- sur la propriété sise : Avenue du Haras 174
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénover et transformer une habitation unifamiliale et aménager des combles

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 Marie-Pierre MOALIC
 - Monsieur Antoine DE CUYPER
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- 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 rénover et transformer une habitation unifamiliale et aménager les combles ;
- 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 projet porte sur :
 - le redressement du pan de toiture latéral pour créer un pignon côté droit ;
 - la création d'une lucarne dans le versant arrière ;
 - l'aménagement des combles avec création d'un nouvel escalier ;
 - des transformations intérieures ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'urbanisme :
 - article 6 du Titre I : toiture – lucarne ;
 - la lucarne projetée à l'arrière dépasse de plus de 2 m le profil de la toiture ;
 - la largeur de la lucarne projetée à l'arrière dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
- que cette dérogation est acceptable moyennant modification :
 - le gabarit de la lucarne projetée est trop important en raison de sa hauteur et de sa largeur ;
 - l'écart de hauteur entre le sommet de la lucarne projetée et le faîte étant très faible, l'impact de la lucarne est renforcé ;
 - la lucarne s'étend jusqu'au pignon redressé ce qui amplifie l'effet imposant de la lucarne ;
 - la hauteur sous plafond pourrait être réduite à 2,30 m afin de diminuer la hauteur de la lucarne de 20 cm ;
 - la largeur de la lucarne pourrait être réduite en créant un recul entre le mur pignon redressé et la joue de la lucarne d'au moins 85 cm ;
 - qu'en diminuant la hauteur et la largeur de la lucarne projetée, son intégration au volume de toiture sera améliorée et la dérogation sera acceptable ;
- que la possibilité de rehausser le versant de toiture pour l'aligner sur le voisin mitoyen de gauche peut être également envisagée et ne créerait pas de dérogation supplémentaire ;
- que la toiture actuelle est formée de trois versants ;
- que la demande vise à redresser le pan latéral pour former un pignon ;
- que le nouveau pignon fera face au pignon de la maison 3 façades située à sa droite ;
- que la transformation de toiture s'intègre au bâti environnant ;
- que les modifications en toiture permettent d'aménager une chambre avec salle de bain et dressing dans les combles ;
- que la salle de bain du 1^{er} étage sera déplacée au niveau de la chambre 3 afin de libérer cet espace pour le hall de nuit ;
- que l'escalier sera prolongé jusqu'aux combles ;
- que les matériaux de parement utilisés pour le redressement du pan de toiture en pignon seront identiques à ceux de la façade latérale, c'est-à-dire en briques rouges ;
- que le revêtement de la lucarne sera en bardage de panneaux gris anthracite ;
- que les travaux améliorent le confort et l'habitabilité du logement ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 19/05/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- réduire la largeur de la lucarne en créant un recul entre le mur pignon redressé et la joue de la lucarne d'au moins 85 cm ;
 - réduire la hauteur de la lucarne d'environ 20 cm tout en maintenant une hauteur sous plafond de 2,30m ;
- La commission de concertation invite le demandeur à étudier la possibilité de rehausser le versant de toiture pour l'aligner sur le voisin mitoyen de gauche ;

La dérogation à l'article 6 (toiture - lucarne), chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

