

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 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 : /
- Madame Muriel CHAMPENOIS, directeur du Département Gestion Urbaine
- Madame Adeline RUSSEL, architecte - responsable du Service Urbanisme
- 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 : Madame Nathalie ISRAEL
- sur la propriété sise : Avenue des Merles 17A
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser une lucarne en façade arrière d'une 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 ni observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Nathalie ISRAEL
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Raphaël LUCHS
- nombre de réclamants présents : 0

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à régulariser une lucarne en façade arrière d'une 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 ;

Vu le permis d'urbanisme DB79/1958 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 01/03/1958, pour la construction du bâtiment ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - la création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
 - l'aménagement des combles en un atelier et espace de stockage ;
 - le prolongement de l'escalier intérieur afin de permettre l'accès aux combles ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - titre I, chapitre 2, article 6§2 : la toiture (lucarne) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la lucarne en façade arrière a été réalisée sans autorisation préalable ;
 - à la suite de la visite des agents du service de l'urbanisme sur place le 18/11/2025 et aux différents échanges, la propriétaire du bien a confirmé que les travaux avaient été interrompus et que des mesures avaient été prises afin de sécuriser et protéger le chantier ;
 - malgré la confirmation de l'arrêt du chantier, les travaux ont été poursuivis et achevés sans autorisation ;
 - la présente demande vise dès lors à régulariser ces travaux ;
 - la largeur de la lucarne dépasse de 1,06 m les 2/3 de la largeur de la façade autorisés par le R.R.U. ;
 - ses proportions importantes engendrent un déséquilibre volumétrique par rapport au bâtiment existant ;
 - les lucarnes présentes dans le quartier présentent des proportions plus discrètes et une meilleure intégration dans la toiture ;
 - la lucarne, réalisée en crépi de teinte blanche, contraste fortement avec les tuiles rouges de la toiture principale, accentuant son impact visuel depuis les parcelles situées en fond de jardin ;
 - le choix des matériaux et des teintes accentue le caractère massif de la lucarne ;
 - les travaux réalisés ne s'intègrent pas de manière cohérente à l'esthétique générale de la façade ni dans l'environnement bâti proche ;
 - il convient dès lors de réduire la largeur de la lucarne de minimum 1,06 m afin de supprimer la dérogation ;
 - il y a lieu également de prévoir un revêtement en tuiles plates rouges pour les joues et la façade de la lucarne ;
 - ces modifications permettront de diminuer l'impact visuel de la lucarne et une meilleure intégration de celle-ci sur la façade et dans la toiture ;
 - la réduction de la largeur de la lucarne ne compromettra pas l'aménagement d'un atelier fonctionnel et suffisamment éclairé ;
- que la demande porte uniquement sur la régularisation des travaux réalisés en toiture ;
- que ces travaux réalisés portent atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- que la demande est contraire au bon aménagement des lieux ;

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 de minimum 1,06 m afin de respecter les 2/3 de la largeur de la façade, conforme au R.R.U ;
- prévoir un revêtement en tuiles plates rouges pour les joues et la façade de la lucarne ;

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

Les membres,



La Commission,



Le Président,

