

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 10 septembre 2026 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, Echevin de l'Environnement.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - 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 François BROCORENS
- sur la propriété sise : Avenue Charles Thielemans 114
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser une verrière et transformer une maison unifamiliale mitoyenne

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 :
  - Monsieur François BROCORENS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Tanguy GLORIEUX
- 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 verrière et à transformer une maison unifamiliale mitoyenne ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation 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 (PRAS) :
  - B.2.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que la régularisation porte sur :
  - la verrière au 1<sup>er</sup> étage (rez-de-jardin) en façade arrière ;
  - le remplacement de la porte de garage en aluminium de ton blanc ;
- que le projet porte sur :
  - l'ajout d'un étage supplémentaire par une toiture à la Mansard ;
  - la création de lucarnes en façades avant et arrière ;
  - la transformation de la verrière par une extension à toiture plate ;
  - l'aménagement d'un balcon et d'une toiture verte extensive au 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière ;
  - l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage en façade arrière ;
  - la rehausse des murs mitoyens ;
  - l'aménagement de 2 chambres, 1 bureau, 1 salle de bains et une buanderie au 3<sup>ème</sup> étage ;
- 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 verrière est construite dans le prolongement de la façade arrière de l'immeuble mitoyen droit ;
  - elle présente un retrait latéral de 2,68 m par rapport à la limite mitoyenne gauche ;
  - selon orthophotoplans, elle apparaît en 1961 ; que le permis d'urbanisme pour la construction de l'habitation date de 1956 ;
  - la dérogation porte sur 32 cm et est minime ;
  - à ce jour, aucune plainte du voisin ne nous est parvenue ;
  - la dérogation est acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 6 : toiture ;
- que la dérogation est acceptable :
  - actuellement, le bien fait partie d'un ensemble de 5 maisons de même gabarit R+2 à toit plat ;
  - les autres biens dans le tronçon de cette avenue présentent un gabarit plus élevé et/ou une toiture à versant qui permet un aménagement supplémentaire dans ce volume ;
  - la nouvelle toiture à la Mansard engendre une rehausse des 2 murs mitoyens ;
  - la hauteur du faîte est similaire à celle du voisin mitoyen droit ;
  - au niveau de l'orientation, cela nuit peu à l'ensoleillement du voisin mitoyen gauche le plus bas ;
- que le projet permet l'aménagement qualitatif d'un 3<sup>ème</sup> étage pour l'habitation unifamiliale ;
- que les prescriptions du R.R.U. en matière d'habitabilité sont respectées ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres ;
- que les prescriptions du Code civil relatives aux vues droites sont respectées concernant le balcon et la terrasse en façade arrière ;
- qu'une nouvelle corniche dentelée en bois de ton blanc est placée entre la façade existante avant et le nouveau volume de la toiture ;
- que la toiture est revêtue d'ardoises de ton anthracite ;
- que les lucarnes sont revêtues de zinc de ton anthracite ; que les châssis des lucarnes sont en aluminium de ton anthracite ;
- que les châssis en façade arrière sont remplacés par des châssis en aluminium de ton blanc ;

- que les propriétaires mitoyens gauche (n° 112) ont marqué leur accord écrit concernant la pose d'un enduit sur isolant sur le mur mitoyen entre les 2 propriétés ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- qu'au niveau du rez-de-jardin, une nouvelle terrasse et aménagée ; qu'elle est prévue en dalles de pierre bleue ;
- qu'aucune dispositions concernant la gestion des eaux pluviales est prévue ;
- que toutes les eaux pluviales récoltées en toiture sont rejetées à l'égout, tant en situation existante que projetée ;
- qu'au vu de la nouvelle projection de la toiture, il convient de proposer, sur la base de l'avis du Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement, une proposition relative à la gestion des eaux pluviales de la nouvelle toiture sur la parcelle ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/08/2026 au 31/08/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- proposer, sur la base de l'avis du Facilitateur Eau, une proposition relative à la gestion des eaux pluviales de la nouvelle toiture sur la parcelle ;

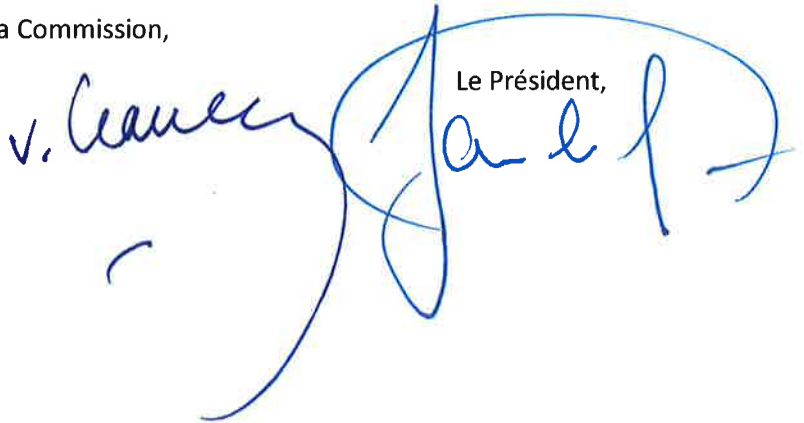
La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

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

Les membres,



La Commission,



Le Président,