

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 15 octobre 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 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

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 Cesar NISTAL TOME et Madame Helen SCOTT
- sur la propriété sise : Rue François Desmedt 89
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire une lucarne, aménager les combles et régulariser une habitation 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 ou observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Cesar NISTAL TOME
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Dana Malina PADUREANU
- 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 construire une lucarne, aménager les combles et régulariser une habitation unifamiliale mitoyenne ;
- que le bien se situe en zone mixte 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 Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° XII/10 approuvé par Arrêté Royal du 26/05/2016 ;

Vu le permis d'urbanisme n° 78 (DB78/1988) approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 18/04/1988, pour la construction de l'habitation ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
 - l'aménagement d'une chambre supplémentaire dans les combles ;
 - la pose d'une toiture verte de type extensive sur la toiture plate de la lucarne ;
 - l'installation d'une pompe à chaleur sur la toiture plate existante en façade arrière ;
- que la régularisation concerne :
 - l'ajout d'un escalier extérieur en façade arrière permettant l'accès à la terrasse du premier étage ;
 - l'installation d'un caisson à volets en façade avant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la profondeur de construction du bâtiment voisin le plus profond (n° 87) est dépassée de 1 m en raison de la présence de l'escalier extérieur d'accès à la terrasse du premier étage, situé en façade arrière ;
 - cet escalier a été réalisé sans autorisation préalable et que la demande porte sur sa régularisation ;
 - selon orthophotoplans, l'escalier est présent depuis au moins 2004 ;
 - l'escalier constitue un élément ponctuel permettant de relier les espaces de vie au jardin ;
 - les prescriptions relatives aux vues droites de l'escalier extérieur sont respectées ;
 - la profondeur totale de bâtisse ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la superficie de la parcelle ;
 - cet aménagement ne porte pas atteinte au voisinage ni au bon aménagement des lieux ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - P.P.A.S. n° XII/10, article 2.6.b. : les matériaux de toiture – toitures plates ;
 - toutes les toitures plates seront recouvertes de pierrailles et/ou verdurisées ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le projet prévoit une toiture végétalisée de type extensive sur la toiture plate de la lucarne projetée ;
 - la toiture plate existante est couverte d'un revêtement à albédo élevé ;
 - ces aménagements favorisent la réduction de l'échauffement des surfaces bâties et contribuent à limiter les effets d'îlot de chaleur urbains ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - P.P.A.S. n° XII/10, article 2.10.2 : lucarnes – distance minimum par rapport aux axes mitoyens 1 mètre ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la lucarne projetée sur le versant arrière de la toiture est située à 0,26 m de la limite mitoyenne de gauche (n° 91) alors que le P.P.A.S. prévoit une distance de minimum 1 m par rapport aux axes mitoyens ;
 - elle est implantée à 2,45 m de la limite mitoyenne de droite (n° 87) ;
 - l'implantation de la lucarne à proximité immédiate de la limite mitoyenne nuit à la lecture du versant de la toiture principale et accentue sa présence visuelle ;

- afin de réduire l'impact visuel de la lucarne et d'améliorer son intégration dans le versant de la toiture et dans l'environnement, il convient de maintenir un retrait de minimum 0,60 m par rapport à la limite mitoyenne gauche ;
- cette modification ne portera pas atteinte à la qualité de l'aménagement intérieur de la chambre projetée ;
- les dimensions de la lucarne sont conformes aux prescriptions du Titre I du R.R.U. ;
- la lucarne permettra l'aménagement d'une chambre supplémentaire dans les combles et contribuera à améliorer l'habitabilité du bâtiment ;
- que le bien fait partie d'un groupe de trois habitations mitoyennes présentant des caractéristiques architecturales similaires ;
- qu'un caisson à volets en aluminium de teinte brun foncé a été posé sur la façade avant, au-dessus d'une baie du deuxième étage (chambre 3) ;
- cette installation, visible depuis l'espace public, porte atteinte à la composition architecturale de la façade et à l'harmonie de l'ensemble formé par les trois habitations mitoyennes ;
- que sa régularisation n'est dès lors pas envisageable et qu'il convient de le supprimer ;
- que l'installation des screens intégrés dans l'épaisseur des baies, sans saillie par rapport au plan de façade, pourrait toutefois être envisagée ;
- qu'en façade arrière, la lucarne projetée sera revêtue d'un bardage en siding composite de teinte rouge et sera équipée de châssis en bois de teinte brune ;
- que la fiche technique de ce matériau a été fournie dans le cadre de la présente demande ;
- que la toiture principale est revêtue de tuiles de teinte rouge et que les châssis existants sont également en bois de teinte brune ;
- que l'unité extérieure de la pompe à chaleur est prévue sur la toiture plate en façade arrière ;
- qu'il s'agit d'une pompe à chaleur de type air-air, implantée à une distance minimale de 3 m des limites mitoyennes ;
- que selon les caractéristiques techniques fournies et compte tenu de la zone de bruit concernée, l'installation est de nature à respecter les seuils de bruit applicables et ne nécessite dès lors pas la mise en place d'un caisson acoustique ;
- qu'il appartient toutefois au demandeur de s'assurer du respect effectif de ces seuils lors de l'exploitation de l'installation ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres ;
- que le projet améliore les performances énergétiques et l'habitabilité du bâtiment ;
- qu'il ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage est compatible avec le bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2026 au 05/10/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- maintenir un retrait de minimum 60 cm par rapport à la limite mitoyenne gauche pour la lucarne ;
- supprimer le caisson à volets en façade avant ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la profondeur est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 2.6.b. du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° XII/10 concernant les matériaux de toiture – toitures plates est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 2.10.2 du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° XII/10 concernant les lucarnes et pignons – distance minimum par rapport aux axes mitoyens est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

