

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 : Madame Aurélie MELARD
- sur la propriété sise : Square de l'Europe 24
- qui vise à exécuter les travaux suivants : créer deux lucarnes en toiture et aménager les combles de l'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 que 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Omar DRISSI
- 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 créer deux lucarnes en toiture et à aménager les combles de l'habitation mitoyenne ;
- 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 bien se situe dans le périmètre du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 09/06/2011 ;

Vu le permis d'urbanisme DB238/1954 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 11/05/1954 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation concerne :
 - l'aménagement de la zone de recul ;
 - la construction en miroir de la maison ;
 - l'utilisation des matériaux en façade avant ;
 - le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC de ton blanc ;
- que le projet porte sur :
 - la création de deux lucarnes en toiture ;
 - la création d'une trémie d'escalier vers les combles et l'aménagement des combles en chambre ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe :
 - chapitre A, article 5.c) : Matériaux de couverture – pour les lucarnes, le bois, le zinc et les bardages en harmonie avec la toiture pourront être autorisés ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la toiture est recouverte de tuiles de ton brun-rouge ;
 - les lucarnes projetées sont prévues en bardage zinc de ton gris anthracite ;
 - par soucis d'intégration esthétique, il y a lieu de prévoir pour les lucarnes, un habillage en harmonie chromatique avec la toiture (brun-rouge) ;
- que les menuiseries des lucarnes sont prévues en gris anthracite ;
- que par soucis d'intégration, il y a lieu de prévoir des menuiseries de ton blanc pour les lucarnes ;
- que le matériau n'est pas précisé ; qu'il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois de ton blanc pour les lucarnes ;
- que le bardage en zinc des lucarnes est à joint debout ;
- que ce traitement accentue la verticalité des lucarnes et renforce leur présence dans le plan de toiture ;
- que les lucarnes constituent des éléments rapportés qui doivent conserver une lecture légère et discrète vis-à-vis du volume principal ;
- qu'il y a lieu de ne pas prévoir un bardage à joint debout pour les lucarnes ;
- que les lucarnes présentent une hauteur de face de 1,75 m ;
- qu'elles sont implantées à 0,60 m de recul par rapport à la façade avant et à la façade arrière ;
- que leurs toitures, légèrement en pente, sont implantées 0,43 m sous le niveau du faite de la toiture principale ;
- qu'elles respectent les prescriptions du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) en termes de gabarit ;
- qu'il convient de s'assurer de la cohérence entre les dimensions extérieures projetées et les dimensions réellement habitables des espaces sous toiture ;
- qu'il y a lieu de fournir une coupe technique du complexe des lucarnes ;
- que deux autres maisons présentent une lucarne en façade avant dans le Square de l'Europe ; qu'il s'agit des numéros 3 (DB139/2013) et 15 (DB091/2013) ; que ces projets datent de 2013 ;
- que les fenêtres des lucarnes ont une hauteur de 1,15 m et une allège de 1,00 m ;

- que les lucarnes constituent une opportunité d'améliorer l'éclairage naturel et les vues offertes depuis les espaces sous toiture ;
- qu'il est souhaitable de privilégier des parties vitrées les plus généreuses possible ;
- que des lucarnes largement vitrées participent également à une meilleure expression architecturale de la toiture ;
- qu'une proportion plus importante de vitrage permet d'alléger la perception du volume des lucarnes et de limiter leur impact visuel ;
- qu'il y a lieu de descendre les allèges des baies des lucarnes ;
- que la hauteur sous plafond dans les lucarnes est de 2,35 m ;
- que les lucarnes permettent l'aménagement d'une grande chambre sous les combles ;
- que la maison compte 4 chambres en situation projetée ;
- que la zone de recul est entièrement minéralisée ;
- la situation de droit prévoyait une zone perméable et plantée le long des limites mitoyennes et entre l'accès à la porte d'entrée et l'accès à la porte de garage ;
- les zones de recul sont destinées à être aménagées comme un espace largement végétalisé en pleine terre, afin de contribuer à l'embellissement du paysage urbain et de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol ;
- il y a lieu de revenir à la situation de droit pour l'aménagement de la zone de recul ;
- que la maison a été construite en miroir par rapport au permis d'origine ;
- que la façade avant diffère de la situation de droit en plusieurs points :
 - le soubassement est aligné au haut des baies du rez-de-chaussée en situation de fait ;
 - un encadrement en pierre blanche est présent autour des baies du 1^{er} étage en situation de fait ;
- que rien n'empêche la régularisation de ces différences entre la situation de droit et la situation de fait ;
- que les châssis, la porte d'entrée et la porte de garage étaient en bois peint en blanc à l'origine en façade avant ;
- que ceux-ci ont vraisemblablement été remplacés par des menuiseries blanches depuis ; que le matériau n'est pas précisé sur les plans en situation de fait ;
- que le projet améliore l'habitabilité des combles de l'habitation ;

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

Vu la réclamation portant sur :

- la différence de niveau de 5,00 m entre l'habitation concernée et les propriétés des habitations situées Avenue de l'Oiseau Bleu ;
- la perte d'intimité liée aux vues projetées depuis la lucarne arrière ;
- la demande de plantation d'une haie, d'un arbuste ou d'un arbre dans le fond du jardin de l'habitation du Square de l'Europe 24 ;

Considérant :

- qu'un dénivelé est en effet présent entre ces propriétés ;
- que la distance entre la lucarne arrière et les habitations situées avenue de l'Oiseau Bleu sera supérieure à 24,00 m ;
- que la mise en place de telles mesures ne relève pas de l'Urbanisme ;

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

- prévoir pour les lucarnes, un habillage en harmonie chromatique avec la toiture (brun-rouge) ;
- prévoir des menuiseries en bois de ton blanc pour les lucarnes ;
- ne pas prévoir un bardage à joint debout pour les lucarnes ;
- descendre les allèges des baies des lucarnes ;
- fournir une coupe technique du complexe des lucarnes ;
- revenir à la situation de droit pour l'aménagement de la zone de recul ;

Les dérogations à l'article 5.c) du chapitre A du Règlement Communal Zoné pour le Quartier de l'Europe concernant la couleur du matériau de couverture des lucarnes sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

