

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 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 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 : Monsieur Edouard HENQUET et Madame Alice BOULVAIN
- sur la propriété sise : Rue Georges et Jacques Martin 14
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser et étendre en toiture 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 Edouard HENQUET
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Pauline DELPIRE
- 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 régulariser et étendre en toiture une habitation 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 ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
 - le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - il s'agit d'une maison de style éclectique de composition asymétrique construite en 1909 par les entrepreneurs Prosper Dricot et Fils ;

Vu le permis d'urbanisme DB611/1909 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 15/12/1909, pour la construction du bâtiment ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'isolation de la toiture et la pose de tuiles de teinte rouge, similaire à l'existant ;
 - la construction de deux lucarnes, l'une sur le versant avant de la toiture et l'autre sur le versant arrière ;
 - l'aménagement des combles en 2 chambres, une salle de douche et un WC ;
 - le remplacement des châssis en PVC de teinte blanche situés au deuxième étage en façade arrière, par des châssis de même matériau et de même teinte, avec modification de leur division ;
- que la régularisation concerne :
 - l'extension en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée (volume cellier et laverie vitrée transformée en une extension) et du premier étage, au-dessus de l'ancienne laverie (salle de bain) ;
 - la construction d'une terrasse au bel-étage et d'un escalier extérieur permettant de relier la terrasse au jardin ;
 - le remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC de teinte blanche au niveau du sous-sol et du premier étage en façade avant ;
 - l'aménagement de deux chambres au 2^{ème} étage à la place des mansardes ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : la toiture (hauteur des extensions) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'extension située en façade arrière aux premier et deuxième étages dépasse le profil de construction des deux bâtiments mitoyens ;
 - par rapport au profil mitoyen le plus bas (n° 16), l'extension du premier étage, correspondant au volume de la salle de bain, présente un dépassement de 0,30 m par rapport à la hauteur maximale de 3 m autorisée par le R.R.U. ;
 - l'extension du deuxième étage, implantée en retrait de 1,93 m de la limite mitoyenne, présente quant à elle un dépassement de 2,20 m par rapport à ce même profil mitoyen ;
 - par rapport au profil mitoyen le plus haut (n° 12), l'extension arrière aux premier et deuxième étages correspondant au volume des WC, présente un dépassement de 3,92 m ;
 - l'extension du premier étage du bâtiment voisin étant implantée en retrait de 2,46 m par rapport à la limite mitoyenne, le dépassement réel par rapport à cette extension voisine est limité à 1 m ;
 - selon orthophotoplans, ces extensions ont été réalisées entre 1987 et 1996 ;
 - ces extensions ont contribué à l'amélioration du confort et de l'habitabilité du bâtiment ;
 - l'impact volumétrique des extensions est limité et proportionné par rapport au bâti existant ;
 - celles-ci s'intègrent de manière cohérente dans le contexte bâti existant et ne sont pas de nature à porter atteinte au voisinage ;

- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne les chambres 2 et 3, situées au deuxième étage ;
 - la chambre 2, située en façade arrière, présente une superficie totale de 13 m² et une surface nette éclairante de 1,5 m², ce qui n'atteint pas 1/5 de la superficie de plancher requise par le R.R.U., soit un déficit de 1,1 m² ;
 - la chambre 3, située en façade avant, présente une superficie totale de 19,9 m² et une surface nette éclairante de 3,9 m², ce qui n'atteint pas 1/5 de la superficie de plancher requise par le R.R.U., soit un déficit de 0,09 m² ;
 - les dimensions des baies concernées n'ont pas été modifiées ;
 - la dérogation résulte principalement du changement d'affectation des pièces concernées, celles-ci étant affectées à des locaux non habitables (mansardes) en situation de droit ;
 - les déficits d'éclairage naturel sont limités et ne portent pas atteinte à l'habitabilité des pièces concernées ;
- que la toiture principale sera recouverte de tuiles de teinte rouge posées sur isolant, dans une teinte similaire à celle existante ;
- que ces travaux permettront d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
- que la corniche existante en bois de teinte blanche sera maintenue ;
- que les deux lucarnes projetées sur les versants avant et arrière de la toiture seront revêtues d'un habillage en zinc de teinte rouge et pourvues de châssis en aluminium de couleur brique ;
- que les matériaux et la teinte proposés sont en adéquation avec la teinte des tuiles de la toiture principale ;
- que ce choix permet d'intégrer discrètement les lucarnes dans la toiture ;
- que les dimensions des deux lucarnes sont limitées et restent secondaires par rapport au volume de la toiture principale ;
- qu'elles sont conformes aux prescriptions du Titre I du R.R.U. ;
- que les baies des lucarnes sont alignées sur celles des étages inférieurs et que celles-ci s'intègrent harmonieusement dans la composition des façades ;
- que les lucarnes permettront d'aménager les combles en 2 chambres, une salle de douche et un WC ;
- que ces travaux permettront d'améliorer l'habitabilité du bâtiment ;
- que les châssis en PVC de teinte blanche situés au niveau du deuxième étage en façade arrière seront remplacés par de nouveaux châssis de même matériau et de même teinte ;
- qu'il s'agit d'une façade non visible depuis l'espace public et que leur régularisation est envisageable ;
- que la division de ces châssis sera modifiée afin de reprendre celle des autres baies de la façade arrière ;
- que cette intervention permettra d'uniformiser le traitement de la façade et de renforcer sa cohérence d'ensemble ;
- que l'escalier extérieur installé en zone de cours et jardins constitue un élément ponctuel permettant de relier les espaces de vie au jardin ;
- qu'il est situé à 1,40 m de la limite mitoyenne de droite (n° 16) et ne respecte pas les prescriptions du Code Civil en termes de vues droites ;
- qu'il convient dès lors de soit rehausser le mur mitoyen de droite (n° 16) afin de respecter les prescriptions du Code Civil relatives aux vues droites depuis l'escalier extérieur, soit acter une servitude de vue avec le voisin ;
- que des photos complémentaires des châssis en PVC de teinte blanche ont été transmises ;
- que ces châssis présentent un aspect non-structuré ainsi que des profilés aux sections relativement épaisses, peu compatibles avec les caractéristiques architecturales du bâtiment ;
- que ces châssis en PVC ne sont pas qualitatifs ;
- que ces travaux sont visibles depuis l'espace public ;
- que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine et que la façade avant présente des caractéristiques architecturales particulières qu'il convient de préserver ;
- que les châssis en PVC nuisent à la qualité architecturale de la façade et de son intégration dans l'environnement bâti ;

- que la régularisation des châssis en PVC n'est dès lors pas envisageable et qu'il convient de supprimer l'annotation « PVC » pour les menuiseries en façade avant figurant sur les plans ;
- que, lors du prochain remplacement des châssis en façade avant, ceux-ci devront présenter un aspect (matériau et modénature) se rapprochant au mieux des menuiseries d'origine ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres ;
- que le projet améliore le confort, les performances énergétiques et l'habitabilité du bâtiment ;
- que les travaux prévus ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
- que la demande n'est pas contraire au 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, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- soit rehausser le mur mitoyen de droite (n° 16) afin de respecter les prescriptions du Code Civil relatives aux vues droites depuis l'escalier extérieur, soit acter une servitude de vue avec le voisin ;
- supprimer l'annotation « PVC » relative aux châssis en façade avant figurant sur les plans ;

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

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant l'éclairage naturel est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

