

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 Adeline RUSSEL, architecte - responsable du Service Urbanisme
- Madame Maïté VAN LIERDE, architecte
- 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 : LA SERRE OUTIL A.S.B.L.
- sur la propriété sise : Chaussée de Stockel 375
- qui vise à exécuter les travaux suivants : créer deux lucarnes en toiture, isoler la façade arrière et les extensions et transformer 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 Gauthier DAMIEN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Maxime LIEGEOIS
- 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 deux lucarnes, isoler la façade arrière et les extensions et transformer 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 le bien est inscrit dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° X/21 approuvé par Arrêté Royal du 10/09/1979 ;

Vu le permis d'urbanisme DB155/1996 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 12/08/1996, pour la transformation de la maison unifamiliale ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la construction des deux lucarnes, l'une sur le versant avant et l'autre sur le versant arrière de la toiture ;
 - l'ouverture d'une fenêtre en façade avant, condamnée en situation existante ;
 - le remplacement des châssis et de la porte d'entrée, en bois de teinte brune, par de l'aluminium de teinte gris anthracite ;
 - la mise en peinture de la corniche en bois, du blanc au gris anthracite ;
 - l'isolation de la toiture à versants, de la façade arrière et de l'extension arrière ;
 - le prolongement de l'escalier intérieur afin de permettre l'accès aux combles ;
 - l'aménagement d'une chambre supplémentaire dans les combles à la place de la salle de bains existante ;
 - le réaménagement intérieur des espaces ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6§1 : la toiture (hauteur extension) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le profil mitoyen est dépassé en raison de l'isolation de la toiture de l'extension arrière ;
 - l'isolation par l'extérieur de l'extension est ponctuelle et permettra de maintenir la hauteur sous-plafond existante des pièces de vie ;
 - l'isolation de la toiture permettra d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
 - la dérogation est minime et ne génère aucun impact significatif sur l'environnement bâti ;
- 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 est acceptable :
 - la largeur de la lucarne dépasse de 0,52 m les 2/3 de la largeur de la façade autorisés par le R.R.U. ;
 - la lucarne permettra l'aménagement d'une chambre supplémentaire dans les combles et améliorera l'habitabilité du bâtiment ;
 - la chambre est conforme aux prescriptions du Titre II du R.R.U. ;
 - la réduction de la lucarne compromettrait l'habitabilité de la chambre projetée dans les combles ;
 - la dérogation est minime et ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - P.P.A.S. n° X/21, article A.6.a., b. et c. : zone de construction – lucarnes ;
 - les lucarnes sont autorisées aux conditions suivantes :
 - a) hauteur hors toit : 1,20 m maximum ;
 - b) retrait sur le plan de la façade : 0,60 m minimum ;
 - c) distance des mitoyens : 1 m minimum ;

- que la dérogation est acceptable :
 - la lucarne située sur le versant arrière de la toiture présente une hauteur d'environ 1,80 m, soit un dépassement de 0,60 m par rapport à la hauteur maximale autorisée par le P.P.A.S. ;
 - cette hauteur est inférieure à la hauteur de 2 m maximale autorisée par le R.R.U. ;
 - la lucarne arrière s'aligne en hauteur avec la lucarne projetée sur le versant avant de la toiture ;
 - cette intervention permettra d'assurer une cohérence architecturale d'ensemble et une lecture harmonieuse des deux lucarnes ;
 - la lucarne située sur le versant avant de la toiture est conforme aux prescriptions du P.P.A.S. ;
 - la hauteur supplémentaire est nécessaire afin de garantir un aménagement qualitatif et confortable de la chambre projetée sous combles ;
 - la lucarne est implantée à l'alignement de la façade arrière, contre la limite mitoyenne de droite (n° 377), et en retrait de 1 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (n° 373) ;
 - la lucarne ne dépasse pas le profil de construction du bâtiment voisin mitoyen le plus haut (n° 377) et n'augmente dès lors pas l'impact volumétrique du bâtiment dans l'îlot ;
 - celle-ci conserve un caractère accessoire par rapport au volume principal de la toiture et reste en adéquation avec les caractéristiques architecturales du bâti environnant ;
 - la lucarne ne sera pas perceptible depuis l'espace public ;
 - la modification de la lucarne afin de se conformer aux prescriptions du P.P.A.S. n'apporterait pas d'amélioration significative en termes d'intégration dans l'environnement bâti ou d'impact visuel et affecterait la qualité de l'aménagement intérieur de la chambre projetée ;
 - la dérogation est limitée et compatible avec le bon aménagement des lieux ;
- 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 le bureau, situé au premier étage en façade arrière ;
 - cette pièce présente une superficie totale de 10,40 m² et une surface nette éclairante de 1,60 m², ce qui n'atteint pas 1/5 de la superficie de plancher requise par le R.R.U., soit un déficit de 0,48 m² ;
 - en situation de droit, cette pièce était affectée à un local non habitable (salle de bains) ;
 - la superficie de la pièce n'a pas été modifiée par rapport à la situation de droit ;
 - il s'agit d'une baie existante d'origine dont le projet ne prévoit pas la modification ;
 - le déficit d'éclairage naturel est limité et ne porte pas atteinte à l'habitabilité de la pièce concernée ;
- qu'en façade avant, le projet vise la construction d'une lucarne sur le versant avant de la toiture ;
- qu'elle est implantée en retrait de 0,60 m par rapport au nu de la façade avant et en retrait de 1 m des limites mitoyennes afin de diminuer son impact visuel depuis l'espace public ;
- que les dimensions de la lucarne sont conformes aux prescriptions du P.P.A.S. et du R.R.U. ;
- que le bâtiment voisin de gauche (n° 373) présente également une lucarne en façade avant ;
- que la façade et les joues de la lucarne seront en zinc de teinte anthra-zinc, en cohérence avec la teinte des menuiseries projetées ;
- que la baie de la chambre 1, située au niveau du premier étage et actuellement condamnée, sera rouverte ;
- que cette intervention permettra d'améliorer la composition de la façade et l'éclairage naturel de la chambre ;
- qu'il est également prévu de remplacer les châssis et la porte d'entrée existants en bois de teinte brune par de l'aluminium de teinte gris anthracite ;
- que la division des châssis sera maintenue ;
- que la corniche en bois sera peinte en gris anthracite ;
- que la teinte projetée reste dans la gamme de couleurs foncées, similaire à celle de la situation existante ;
- que plusieurs bâtiments du tronçon de la rue présentent des châssis de teinte foncée ;
- que ce matériau et cette teinte s'intègrent de manière cohérente sur la façade et dans l'environnement bâti existant ;

- qu'en façade arrière, le projet vise la pose d'un enduit à grains fins sur isolant de teinte blanche sur la façade arrière et sur l'extension arrière afin d'améliorer les performances énergétiques de l'habitation ;
- que le débordement de l'isolation sur la propriété voisine au niveau de l'extension arrière est justifié par le fait que le demandeur est également propriétaire du bâtiment mitoyen de droite (n°377) ;
- que la lucarne projetée sur le versant arrière de la toiture sera également revêtue d'un enduit de teinte blanche, en continuité avec la façade principale du bâtiment, assurant une cohérence architecturale de l'ensemble ;
- que la fenêtre située en façade arrière au niveau de l'extension (WC/buanderie) sera remplacée par une fenêtre de toiture ;
- que le réaménagement intérieur des espaces permet d'améliorer le confort d'usage et l'habitabilité du logement ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 3 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 ;

La dérogation à l'article 6§1, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la toiture (hauteur extension) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

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 accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article A.6.a., b. et c. du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° X/21 concernant la zone de construction – lucarnes 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,

