

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 : LA SERRE OUTIL A.S.B.L.
- sur la propriété sise : Chaussée de Stockel 387
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser, créer une lucarne en façade arrière et isoler le pignon mitoyen et la façade arrière d'une habitation unifamiliale

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 régulariser, créer une lucarne en façade arrière et isoler le pignon mitoyen et la façade arrière d'une habitation 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 les permis d'urbanisme n° 526 et n° 101 (DB526/1959 et DB101/1974) approuvés par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 12/12/1959 et du 18/07/1974, pour la construction du bâtiment et d'un abri de jardin ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
 - la pose d'un enduit de teinte blanc cassé à grains fins sur isolant sur la façade arrière et sur le pignon gauche (n° 385) ;
 - la reconstruction de la fermeture de la terrasse arrière située en façade arrière au deuxième étage ;
 - la rehausse du mur mitoyen de droite (n° 389) de 0,80 m ;
 - le remplacement des châssis existants en façade avant, en bois de teinte brune par de l'aluminium de teinte gris anthracite ;
 - la rénovation de la toiture et de la corniche en façade avant à l'identique ;
 - l'isolation de la façade arrière et du pignon mitoyen de gauche (n° 385) ;
- que la régularisation concerne :
 - le remplacement de la porte d'origine d'accès à l'atelier-garage par une porte sectionnelle en PVC de teinte brune ;
 - le remplacement de la porte d'entrée d'origine par une porte en PVC de teinte brune ;
 - l'installation d'une descente d'eau pluviale en façade avant ;
- 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 le plus haut (n° 389) est dépassé en raison de l'extension au deuxième étage, en façade arrière ;
 - les plans de la situation de droit renseignent une terrasse en façade arrière au niveau du deuxième étage ;
 - en situation existante de fait, cette terrasse a été fermée sans autorisation préalable ;
 - selon orthophotoplans, la fermeture de la terrasse a été réalisée entre 1977 et 1987 ;
 - afin d'améliorer la situation existante, le projet prévoit une réduction de la volumétrie de cette extension ainsi qu'une fermeture partielle de la terrasse, permettant de recréer un espace extérieur ;
 - cette intervention permettra d'augmenter la superficie de la chambre 2 et d'en améliorer l'habitabilité ;
 - les dimensions de l'extension projetée restent limitées et s'intègrent de manière proportionnée au bâtiment existant et n'est 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 la chambre 1, située au deuxième étage en façade avant ;
 - cette chambre présente une superficie totale de 23,40 m² et une surface nette éclairante de 3,1 m², ce qui n'atteint pas 1/5 de la superficie de plancher requise par le R.R.U., soit un déficit de 1,58 m² ;
 - la dérogation résulte de la fusion de deux chambres et est induite par la superficie importante de la chambre ;

- les baies situées en façade avant sont d'origine et leur agrandissement serait susceptible de compromettre la composition architecturale, les proportions et l'équilibre de la façade ;
- les déficits d'éclairement naturel sont limités et ne portent pas atteinte à l'habitabilité de la pièce concernée ;
- qu'en façade avant, le remplacement des châssis existants en bois de teinte brune par de l'aluminium de teinte anthracite s'intègre harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- que le projet reste dans la gamme des teintes foncées ;
- que d'autres bâtiments du tronçon de la rue présentent des châssis de teinte foncée en façade avant ;
- que la demande porte également sur la régularisation de la porte d'entrée et de la porte d'accès à l'atelier-garage en PVC de teinte brune ;
- que celles-ci ne s'accordent pas avec le caractère architectural de la façade et nuisent à son esthétique ;
- que les portes constituent un élément important de la composition de la façade et contribuent à sa lecture architecturale ;
- qu'il s'agit d'une façade visible depuis l'espace public et que le PVC n'est pas un matériau durable ni esthétique ;
- qu'il y a lieu dès lors de supprimer l'annotation « PVC » pour la porte d'entrée et celle d'accès à l'atelier-garage figurant sur les plans ;
- que la corniche sera rénovée à l'identique afin de conserver l'esthétique de la façade ;
- que la DEP ajoutée en façade avant est en zinc naturel et pourvue d'une souche pluviale de 1 m de haut conformément au Titre I du R.R.U. ;
- qu'en façade arrière, le projet prévoit la construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture, afin d'améliorer l'habitabilité du bâtiment et de permettre l'ajout d'une chambre supplémentaire ;
- que la lucarne construite sur le versant arrière de la toiture respecte les prescriptions du Titre I du R.R.U. ainsi que celles du P.P.A.S. n° X/21 ;
- que la façade et les joues de la lucarne seront réalisées en zinc de teinte anthra-zinc ;
- qu'elle sera pourvue de châssis en aluminium de teinte gris-anthracite, similaire au matériau et à la teinte des châssis projetés au niveau des étages inférieurs ;
- que la toiture est revêtue de tuiles en terre cuite de teinte rouge ;
- qu'il s'agit d'une façade non visible depuis l'espace public ;
- que la lucarne permettra l'aménagement de deux chambres et d'un espace de rangement dans les combles ;
- que deux fenêtres de toit seront ajoutées sur le versant avant de la toiture afin d'améliorer l'éclairement naturel de la chambre 3 ;
- que l'habitabilité de ces chambres est conforme au Titre II du R.R.U. ;
- qu'il est prévu de poser un enduit de teinte blanc cassé sur la façade arrière du bâtiment, à partir du premier étage, ainsi que sur le pignon gauche (n° 385) ;
- que le demandeur est également propriétaire de la parcelle mitoyenne de gauche (n° 385) ;
- que le choix d'un enduit de teinte blanc cassé en remplacement du bardage en ardoises de teinte grise permet une intégration plus harmonieuse du pignon dans l'ensemble architectural du bâtiment et dans l'environnement ;
- que plusieurs bâtiments du tronçon de la rue présentent des façades revêtues d'un enduit de teinte blanche ;
- que la toiture principale sera isolée par l'intérieur ;
- que ces travaux améliorent les performances énergétiques du bien ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 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 :

- supprimer l'annotation « PVC » pour la porte d'entrée et celle d'accès à l'atelier-garage figurant sur les plans ;

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 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,

