

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 02 octobre 2025 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 Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme
    - 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 : /
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Maïté VAN LIERDE, 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 Andrea GRISORIO
- sur la propriété sise : Avenue de l'Oiseau Bleu 3
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifier la toiture d'une maison 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 ni observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs :
  - Monsieur Andrea GRISORIO
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Dana Malina PADUREANU, architecte
  - Monsieur Brieuc PETRE
  - Madame Azadeh GRISORIO
- nombre de réclamant présent : /

**DECIDE à huis clos :**

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

**Considérant :**

- que la demande vise à modifier la toiture d'une maison unifamiliale ;
- 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 le 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 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions (toiture à 3 pans -> toiture à 2 pans), (tonneaux eau de pluie situés dans la zone latérale de 3 m) ;

Vu les permis d'urbanisme DB381/1954 et DB95/2015 approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 10/07/1954 et du 22/04/2015 qui constituent la situation licite connue de ce bien ;

**Considérant :**

- que les travaux portent sur :
  - la transformation de la toiture à trois pans vers une toiture à deux pans ;
  - la création d'une lucarne en façade arrière ;
  - l'aménagement des combles en chambre avec salle-de-bain attenante ;
  - l'installation de deux tonneaux d'eau de pluie en zone latérale ;
- que la régularisation porte sur :
  - la modification de l'aménagement du 1<sup>er</sup> étage (1 chambre à 3 chambres) ;

**Considérant :**

- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 4, article 11 : zone de recul ;
  - Titre I, chapitre 4, article 12 : zone de retrait latéral ;
- que ces dérogations ne sont pas acceptables :
  - les dérogations concernent les 3 tonneaux d'eau de pluie : 1 en façade avant et 2 en façade latérale ;
  - la zone de recul ne peut comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès ;
  - l'aménagement des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
  - les tonneaux prévus ne sont pas en accord avec la destination de ces zones ;
  - il y a lieu de proposer des citernes d'eau de pluie enterrées et déconnectées du réseau d'égouttage ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairement naturel ;
- que ces dérogations sont acceptables :
  - les dérogations sont minimes ;
  - elles portent sur moins de 0,05 m<sup>2</sup> de superficie nette éclairante ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type 3 façades ;
- que le projet vise la modification de la toiture existante à trois pans vers une toiture à deux pans formant un pignon à l'aplomb de la façade latérale ;
- que la maison fait partie d'un ensemble architectural de deux maisons jumelles ;
- que le voisin mitoyen possède une toiture à trois pans ;
- que la rehausse du pignon est nécessaire afin de permettre l'aménagement des combles ;
- qu'on retrouve ce type d'intervention ponctuellement dans le quartier ;
- que la rehausse du pignon latéral est recouvert d'un bardage en bois (ton brun) en situation projetée ;
- que ce matériau est repris dans le Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe ;

- qu'un bardage en bois est déjà présent en façade latérale (extension du rez-de-chaussée) ;
- que la proposition de matériaux forme dès lors un ensemble harmonieux ;
- qu'il y a lieu toutefois de maintenir la corniche en façade latérale malgré la rehausse du pignon ;
- que la création d'une lucarne en façade arrière permet d'augmenter la surface habitable et la luminosité de la nouvelle chambre ;
- que le profil de la toiture n'est pas dépassé de plus de 2 m pour la construction de la lucarne et que la largeur totale de la lucarne ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade, conformément au Titre I du R.R.U. ;
- que la lucarne se situe en recul de 60 cm par rapport au nu de la façade arrière ;
- qu'elle est recouverte d'un bardage en zinc de ton noir ;
- que le zinc fait partie des matériaux autorisés par le Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe ;
- qu'il y a lieu toutefois de revoir l'esthétique de la lucarne et en proposant par exemple les améliorations suivantes :
  - les proportions entre le plein et le vide ;
  - l'alignement des baies sur celles des étages inférieurs ;
  - l'épaisseur des joues de la lucarne ;
- que les combles seront aménagés en une chambre avec salle-de-bain attenante ;
- que cela implique la prolongation de la cage d'escalier afin d'accéder à la nouvelle chambre ;
- que la nouvelle chambre respecte les prescriptions d'habitabilité du Titre II du R.R.U. ;
- que le premier étage compte une seule chambre en situation de droit ;
- qu'il en comprend 3 en situation de fait ; que leurs superficies sont de 15,17 m<sup>2</sup>, 9,89 m<sup>2</sup> et 9,17 m<sup>2</sup> ;
- qu'il s'agit d'une maison de 4 chambres en situation projetée ;
- que le confort et l'habitabilité du logement sont améliorés ;
- que les menuiseries extérieures sont inchangées ; qu'elles sont en bois de ton brun pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- que les travaux en toiture sont l'occasion d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- qu'il y a lieu de prévoir une citerne d'eau de pluie enterrée et déconnectée du réseau d'égouttage ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- maintenir la corniche en façade latérale ;
- revoir l'esthétique de la lucarne ;
- proposer des citernes d'eau de pluie enterrées et déconnectées du réseau d'égouttage ;

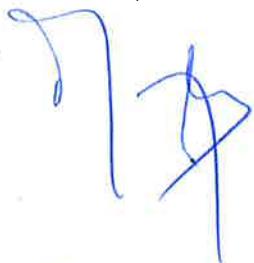
La dérogation à l'article 11, du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 12, du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'éclairement naturel est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,


Le Président,

