

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 24 septembre 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 Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : /
 - 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 Françoise VERHEYDEN et Monsieur Georges PIANA
- sur la propriété sise : Tir aux Pigeons 48
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer une véranda, isoler la toiture et régulariser une maison unifamiliale 3 façades

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 : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Hadrien DE RIEMAECKER, architecte
 - Monsieur Farsi Madan REZA
- nombre de réclamants présents : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à transformer une véranda, à isoler la toiture et à régulariser les châssis d'une maison unifamiliale 3 façades ;
- 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 la régularisation porte sur :
 - le remplacement des châssis en aluminium de ton blanc ;
- que le projet porte sur :
 - le remplacement de la véranda par une extension à toit plat ;
 - la rehausse du mur mitoyen droit ;
 - le réaménagement intérieur ;
 - la création d'un escalier permettant l'accès à l'espace sous combles ;
 - le placement de velux dans les versants de la toiture ;
 - l'isolation par l'extérieur de la toiture ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : toiture ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'extension projetée présente une hauteur de 3,54 m par rapport au niveau du sol ;
 - la hauteur sous plafond intérieure est de 2,80 m afin d'assurer la continuité de la hauteur des pièces de vie de l'habitation ;
 - les nouvelles baies vitrées permettent d'apporter suffisamment de lumière naturelle au sein des espaces de vie ;
 - l'extension présente une profondeur de 4,12 m et se prolonge dans l'alignement de la façade latérale ;
 - la zone latérale de 4,70 m est maintenue par rapport à la limite mitoyenne gauche ;
 - le mur mitoyen droit existant et l'extension mitoyenne sont plus profonds que le projet d'extension ;
 - le mur mitoyen droit est rehaussé afin d'assurer une continuité constructive de l'extension ;
 - la façade arrière est orientée N-E, limitant dès lors les incidences du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines ;
- que les voisins mitoyens ont marqué leur accord écrit sur les travaux portant sur :
 - l'isolation par l'extérieur de l'ensemble de la toiture ;
 - la rehausse du mur mitoyen à l'arrière du bâtiment pour permettre la mise en œuvre de l'acrotère de la future extension ;
 - l'absence de modification de la corniche du bien situé au n°50 ;
- que la toiture maintient le même revêtement, à savoir une tuile de terre cuite de teinte anthracite ;
- que l'extension présente un revêtement en briques blanches et des châssis en aluminium de ton anthracite ;
- que la toiture plate de l'extension est végétalisée ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 3 chambres ;
- qu'au niveau du jardin, une nouvelle terrasse est aménagée ; qu'elle est prévue en briques à joints ouverts ;
- qu'un dispositif d'infiltration de 5000 L est installé en zone latérale au niveau de la nouvelle extension et de la nouvelle terrasse ; que la descente d'eau pluviale en façade arrière y est raccordée ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

AVIS FAVORABLE, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,






