

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 18 décembre 2025 sous la présidence de Monsieur Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - 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 : /
- Madame Muriel CHAMPENOIS, 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 : Monsieur Francisco Javier CÁCERES COTARELO et Madame Raquel FERRER REDONDO
- sur la propriété sise : Avenue des Etriers 1
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rehausser la toiture et transformer une maison unifamiliale

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Francisco Javier CÁCERES COTARELO
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Christian BAYET, architecte
 - Madame Marta ROJO
- nombre de réclamant présent : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet a été soumis une première fois à l'avis de la Commission de Concertation le 02/10/2025 ;
- que l'avis émis lors de cette séance était favorable, moyennant le respect des conditions énoncées ci-dessous :
 - reculer la lucarne de manière à être alignée avec la façade ;
 - déplacer un des deux arbres en zone de recul ;
- que les plans ont été modifiés afin de répondre à ces conditions :
 - la lucarne a été reculée afin d'être alignée avec la façade ;
 - un des deux arbres (*Sorbus aucuparia*) a été déplacé en zone de recul ;
- que toutefois, le projet a subi des modifications supplémentaires par rapport à la version précédente présentée en Commission de Concertation ;
- que les modifications portent sur :
 - la rehausse supplémentaire de la toiture de 0,30 m par rapport à la version précédente (portant la rehausse totale à 1,08 m) ;
 - l'élargissement de la lucarne située sur le versant arrière de la toiture ;
 - l'intégration d'une protection solaire fixe (côté sud-ouest) sur la fenêtre de la suite parentale ;
 - la rehausse de l'auvent jusqu'au niveau de la corniche ;
 - l'agrandissement des baies en façade arrière ;
 - l'ajout d'un soubassement en pierre en façade arrière ;
 - l'ajout d'un lambris en bois sous le bas du versant de la toiture ;
 - la suppression de la clôture métallique en zone latérale (avenue des Etriers) ;
- que ces plans modifiés ont été à nouveau soumis à l'avis de la Commission de Concertation, en application de l'article 207§3 du CoBAT;

Considérant :

- que les modifications apportées au projet visent à répondre aux conditions de la Commission de Concertation tout en respectant les exigences de la certification EnerPHit ;
- que la lucarne arrière a été alignée avec la façade, sans débord de la toiture à versant ;
- que l'impact massif de l'extension en toiture a été réduit, permettant une meilleure intégration du projet sur la façade et dans l'environnement ;
- que la largeur de la lucarne a été légèrement augmentée, tout en restant conforme aux prescriptions du Titre I du R.R.U. ;
- que la fenêtre du rez-de-chaussée en façade arrière a également été agrandie, augmentant la surface vitrée et optimisant les apports solaires ;
- que la division des châssis proposée s'intègre harmonieusement à la composition de la façade ;
- qu'une protection solaire fixe a été ajoutée côté Sud-Ouest sur la fenêtre de la suite parentale, accompagnée d'un léger débord horizontal, afin de limiter l'excès d'apports solaires en été ;
- que l'auvent en bois a été rehaussé pour conserver une continuité visuelle avec la lucarne ;
- que ces éléments en bois constituent un ensemble continu regroupant la lucarne et l'auvent ;
- que l'alignement de la lucarne avec la façade entraîne une réduction de la surface de référence énergétique d'environ 5 m², conséquence défavorable au bilan énergétique requis par la certification EnerPHit ;
- qu'afin de compenser ce déficit de surface habitable au premier étage, la toiture sera rehaussée de 0,30 m supplémentaires ;
- qu'en tenant compte de la rehausse déjà prévue dans le projet initial, la rehausse totale s'élèvera à 1,08 m ;
- que cette rehausse reste mesurée et ne dénature pas les proportions de la maison ;
- que la hauteur projetée reste inférieure à la moyenne des hauteurs des constructions voisines, conformément à l'article 8, du Titre I du R.R.U. ;

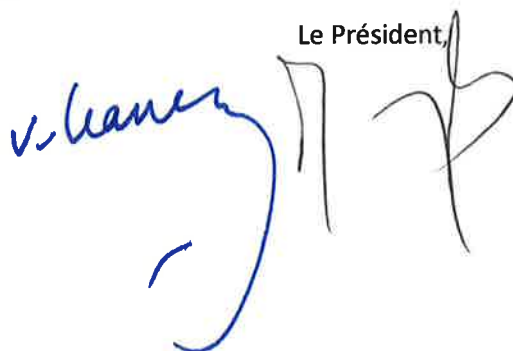
- qu'un soubassement en pierre a été ajouté en façade arrière, renforçant ainsi la continuité architecturale avec les autres façades ;
- qu'un lambris en bois, similaire à celui existant en façade avant, a été ajouté sous le bas du versant de la toiture, à l'extrémité droite de la lucarne ;
- que ces éléments reprennent les caractéristiques des façades principales et s'intègrent harmonieusement à l'esthétique existante ;
- que la clôture métallique située en zone latérale (avenue des Etriers) a été supprimée ;
- que le projet améliore le confort, les performances énergétiques et l'habitabilité du bâtiment ;
- que les travaux ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

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

La Commission,

Les membres,

Le Président,

Two handwritten signatures in blue ink, one above the other, representing the members of the commission.A handwritten signature in blue ink, followed by two vertical lines, representing the President of the commission.