

**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'avant 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'avant 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'avant ;
- que l'alignement de la lucarne avec la façade entraîne une réduction de la surface de référence énergétique d'environ 5 m<sup>2</sup>, 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,

A photograph of handwritten signatures and markings. At the top left, there is a blue signature that appears to be 'stef'. Below it is a blue signature that appears to be 'JL'. To the right, there is a blue checkmark-like mark. Above these, the word 'valable' is written in blue ink. To the right of 'valable' is a black signature that looks like 'JP'. Below 'JP' is another black signature that looks like 'P'.