

**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 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 : /
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Larisa DIACONU, architecte
- Madame Eloïse GOFFART, Service Environnement/Développement Durable

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 : étendre, isoler et transformer une maison unifamiliale et abattre deux arbres

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 Mathilde MASQUILIER

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que la demande vise à étendre, isoler et transformer 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 la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) ;
  - le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - le bien présente un intérêt esthétique ;

Vu le permis d'urbanisme DB374/1960 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 20/08/1960 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

- que le projet porte sur :
  - la pose de briquettes sur isolant sur l'ensemble des façades, similaires aux briques existantes ;
  - la reconstitution à l'identique de la cheminée ;
  - la rehausse du niveau de la toiture de 0,78 m ;
  - l'extension en toiture par l'ajout d'un volume sur le versant arrière ;
  - l'aménagement des combles en une chambre parentale, un bureau et une salle de jeux ;
  - la création d'un jardin d'hiver en façade arrière et la pose d'un auvent en prolongement du plancher de la lucarne ;
  - le remplacement des châssis existants en aluminium de teinte gris clair à l'identique ;
  - la pose de panneaux photovoltaïques en toiture ;
  - la modification des baies existantes et l'ajout de nouvelles ouvertures ;
  - la création d'un escalier extérieur en façade latérale gauche permettant l'accès au garage depuis le jardin ;
  - le réaménagement intérieur des espaces ;
  - l'installation d'une pompe à chaleur en sous-sol et d'une citerne d'eau de pluie ;
  - la création d'une barrière végétale entre le muret de clôture de la parcelle et les chambres situées au rez-de-chaussée ;
  - l'abattage de deux arbres ;
- qu'il s'agit d'une maison de type bungalow ;
- que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, construit en 1960 par l'architecte Kowalczyk ;
- que l'habitation, de style moderniste d'après-guerre, présente des façades en briques peintes, un soubassement en pierre, une cheminée imposante en pierres adossées à la façade à rue et des contreforts maçonnés sur les pignons ;
- que la demande vise une rénovation à très haute performance énergétique du bâtiment ;
- que les façades seront isolées par l'extérieur ;
- que les briques existantes de teinte blanche seront enlevées et remplacées par des briquettes de même teinte ;
- que la cheminée, située en saillie par rapport à la façade et constituant un élément reconnaissable de la maison, sera reconstruite à l'identique avec des pierres similaires aux existantes ;
- que la partie décorative intérieure ne semble pas correspondre aux plans d'architecture d'origine, le revêtement étant différent de celui d'extérieur ;
- que prévoir un feu ouvert dans la maison n'est pas envisageable compte tenu du niveau de performance d'étanchéité à l'air à atteindre ;
- que la partie intérieure de la cheminée ne sera pas conservée ;

- que le soubassement en pierre taillée (moellons) sera remplacé par des pierres récupérées ou neuves d'aspect similaire à l'existant ;
- que les caractéristiques, les matériaux et les tonalités des façades seront maintenus ;
- que ces éléments font partie de la valeur esthétique du bien ;
- que l'isolation est qualitative et préserve la valeur patrimoniale du bien ;
- que les châssis existants en aluminium de teinte gris clair seront remplacés à l'identique ;
- que ces travaux permettent d'améliorer le confort et les performances énergétiques du bâtiment tout en respectant le style et l'esthétique des façades ;
- que la demande vise également la rénovation de la toiture avec rehausse du niveau existant de 0,78 m et ajout d'une lucarne en façade arrière ;
- que cette rehausse permettra de rendre les combles habitables et d'y aménager une chambre parentale, un bureau et une salle de jeux ;
- que le bâtiment est particulièrement bas par rapport au niveau général du bâti voisin ;
- que la rehausse reste limitée et ne dénature pas les proportions de la maison ;
- que la hauteur projetée ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions voisines, conformément à l'article 8, du Titre I du R.R.U. ;
- que la toiture sera réalisée en tuiles en terre cuite de teinte gris foncé, similaire à l'existant ;
- qu'il est prévu de poser des panneaux photovoltaïques sous forme de modules intégrables dans le pan de toiture, combinés avec des tuiles plates de teinte gris foncé ;
- que cela permettra une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques dans la toiture et limitera leur aspect visuel depuis l'espace public ;
- que le projet vise également l'extension en toiture par l'ajout d'une lucarne sur le versant arrière ;
- que l'extension est conçue en porte-à-faux jusqu'aux pans de la toiture et descend jusqu'au niveau des linteaux des fenêtres du rez-de-chaussée ;
- qu'un auvent est prévu en prolongement de l'extension, le plancher de celle-ci constituant l'auvent de la terrasse couverte ;
- que cette terrasse pourra être fermée et transformée en jardin d'hiver ;
- que l'extension en toiture ne reprend pas le langage architectural caractéristique d'une lucarne, dans la mesure où elle n'est pas intégrée dans le versant de la toiture avec un débord de toiture en haut et en bas ;
- que celle-ci est très avancée par rapport au pan de toiture ;
- que cela modifie la lecture de la volumétrie initiale du bâtiment et crée un déséquilibre des proportions ;
- que cette proposition ne favorise pas une bonne intégration du projet dans son environnement et nuit à l'esthétique du bien ;
- qu'il y a lieu de reculer la lucarne d'environ 0,95 m de manière à être alignée avec la façade, afin de réduire son impact visuel massif et d'assurer une meilleure intégration architecturale ;
- que la division des châssis de la lucarne reproduit le dessin d'origine des châssis de la maison ;
- que la surface vitrée de la lucarne a été calculée de manière à atteindre l'apport solaire nécessaire ;
- que la lucarne et l'auvent seront habillés d'un bardage en bois de ton clair, similaire au lambris des façades ;
- que la lucarne permet d'améliorer le confort et l'habitabilité de la maison ;
- que l'habitation présente de grandes baies orientées au Nord et une façade Sud assez fermée, peu adaptée à l'architecture bioclimatique recherchée par le projet ;
- que les ouvertures existantes seront modifiées et que de nouvelles ouvertures seront créées, afin de maximiser l'apport de lumière naturelle et de répondre aux critères d'une maison passive ;
- que ces travaux respectent le style du bâtiment et s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- que les espaces intérieurs seront réaménagés afin d'améliorer l'habitabilité du bâtiment ;
- qu'il est prévu de construire un escalier extérieur en façade latérale gauche afin de permettre l'accès au garage depuis le jardin ;
- qu'en zone de recul, la parcelle sera fermée du côté de l'avenue des Etriers, entre la parcelle voisine n°3 et l'accès au garage, par des haies vives et des massifs végétalisés ;

- que le muret existant sera conservé et que la haie vive sera alignée en hauteur avec celle du voisin de gauche (environ 1,20 m) ;
- que cela permettra de préserver l'intimité de la chambre située au rez-de-chaussée en façade avant ;
- qu'il est prévu l'installation d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10000 L ainsi qu'un bassin d'orage de 2500 L ;
- que le trop-plein de la citerne sera infiltré sur la parcelle ;
- que les eaux de pluies seront réutilisées pour l'arrosage et l'entretien des plantes du jardin ainsi que pour l'alimentation des WC ;
- que le moyen de chauffage envisagé est l'installation d'une pompe à chaleur géothermique ;
- que les deux arbres à abattre sont situés à proximité immédiate du bâtiment et surplombent la toiture ;
- que leur maintien est incompatible avec les travaux projetés ;
- que les demandeurs proposent de replanter un sorbier des oiseleurs et un merisier en zone de cours et jardins ;
- que l'implantation proposée des deux arbres est trop dense ;
- qu'un des deux arbres devrait être replanté en zone de recul afin de recréer un attrait paysager et de permettre aux deux arbres replantés de se développer librement ;
- que les demandeurs mentionnent également le buddleia dans les plantes envisagées ;
- que cette espèce ne pourra pas être replantée car elle est exotique et présente un caractère invasif, et est donc listée à l'annexe IX de l'Ordonnance Nature du 1<sup>er</sup> mars 2012 ;
- que la note explicative mentionne l'existence d'une citerne à mazout qui n'est pas déclarée à l'administration ;
- qu'il y a lieu de prendre contact avec le service Environnement ([environnement@woluwe1150.be](mailto:environnement@woluwe1150.be)) pour régulariser l'exploitation de la citerne à mazout ou planifier la mise hors service de celle-ci ;
- que le projet prévoit d'intégrer des nichoirs à martinets et à moineaux dans les façades ;
- que ces nichoirs devront être installés au nord pour les martinets et à l'est pour les moineaux ;
- qu'il y a lieu avant tout travaux de vérifier la présence de sites de nidification en suivant les recommandations de Natagora : <https://bati.natagora.be/comment/outils-daide-a-la-conception/g11r-trouver-des-traces-de-presence-despeces>
- que le projet améliore le confort, les performances énergétiques et l'habitabilité 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 à condition de :

- reculer la lucarne de manière à être alignée avec la façade ;
- déplacer un des deux arbres en zone de recul.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

