

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 mai 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 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, directeur du Département Gestion Urbaine
- Madame Adeline RUSSEL, architecte - responsable du Service Urbanisme
- Madame Farah MESBAHI, 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 : Madame Barbara BANKI
- sur la propriété sise : Avenue des Frères Legrain 32
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénover une maison unifamiliale mitoyenne avec modification de volume

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'1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- la demanderesse :
  - Madame Barbara BANKI
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Achelia YONUZ
  - Monsieur Jean-Thomas VAN RANST
- nombre de réclamant présent : 0

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que la projet vise à rénover une maison unifamiliale mitoyenne avec modification de volume ;
- 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 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du P.R.A.S. :
  - article A.O.12 : modification totale ou partielle d'un logement (suppression d'un logement) ;
- que la régularisation porte sur :
  - la fermeture de la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière ;
- que le projet porte sur :
  - la rénovation de la façade avant ;
  - l'isolation par l'extérieur de la façade arrière ;
  - la modification des baies en façade arrière ;
  - l'agrandissement des terrasses arrière ;
  - la création d'un escalier extérieur vers le jardin ;
  - la création de lucarnes avant et arrière ;
  - l'aménagement des combles en chambres ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable ;
  - en situation de droit, la zone de recul est aménagée en jardinet et des dalles de schistes pour les accès à la porte d'entrée et à la porte de garage ;
  - en situation projetée, la zone de recul est revêtue de klinkers et les parterres végétalisés latéraux sont maintenus ;
  - cette zone ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;
  - il y a lieu de revenir à la situation de droit ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, article 6 : toiture – lucarne ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable pour la lucarne en façade arrière :
  - la largeur de la lucarne dépasse les 2/3 de la façade ;
  - elle présente une hauteur en façade de 2,60 m ;
  - afin de diminuer l'impact de la lucarne et de créer une transition de registre entre la façade et la toiture, il y a lieu de prévoir un recul de minimum 0,60 m par rapport au nu du mur de la façade et de prévoir une hauteur sous plafond de 2,30 m ;
  - la largeur de la lucarne en façade arrière doit également respecter un maximum de 2/3 de la largeur de la façade ;
  - le recul et la diminution de sa hauteur permettent de réduire l'impact de la lucarne par rapport au bâti principal et à l'intérieur d'îlot et de préserver ainsi la hiérarchie existante entre la façade principale et la toiture ;
- qu'un crépi de teinte claire sur isolant en façade arrière permet une amélioration des performances énergétiques du bâtiment ;
- que la baie de la cuisine au premier étage en façade arrière est agrandie afin d'améliorer l'apport de lumière naturelle et l'ensoleillement des espaces intérieurs ;

- que l'allège de la fenêtre de la salle à manger en façade arrière est supprimée afin de permettre un accès direct à la terrasse et d'augmenter la surface vitrée ;
- qu'une terrasse est créée au deuxième étage en façade arrière ;
- que cette terrasse permet notamment de couvrir partiellement la terrasse du premier étage ;
- que la profondeur de cette terrasse est limitée au profil mitoyen existant droit afin de respecter les dispositions relatives aux vues ;
- que la terrasse existante en façade arrière en dalles imperméables est remplacée par une terrasse en bois ajouré favorisant l'infiltration des eaux pluviales ;
- que les modifications de baies en façade arrière améliorent l'apport de lumière naturelle dans les espaces de vie ;
- que l'agrandissement des terrasses améliore la relation entre les espaces intérieurs et le jardin ;
- que l'escalier extérieur améliore l'accessibilité du jardin depuis les étages de l'habitation ;
- que la porte d'entrée et la porte de garage en bois de teinte blanche sont remplacées en aluminium de teinte vert olive clair ; que la modénature des baies du rez-de-chaussée est modifiée ;
- que les châssis en bois de ton blanc aux étages sont remplacés en aluminium de teinte crème clair ;
- que la modénature est modifiée et que des croisillons sont ajoutés dans les châssis ;
- que les châssis des lucarnes sont prévus en aluminium de teinte gris anthracite ;
- que les lucarnes sont revêtues de zinc gris anthracite ;
- que la façade avant est revêtue en briques de terre cuite de teinte brun-bordeaux foncé ;
- que l'auvent situé au-dessus de la porte d'entrée est supprimé ;
- que les encadrements de fenêtres en schiste sont prévus en pierre de France ou en pierre bleue ;
- que la façade avant présente une composition architecturale cohérente ;
- que la modénature des baies et des portes participe à la qualité architecturale de la façade existante ;
- qu'il convient de s'inspirer de la modénature des châssis et des portes existantes afin de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment ;
- que la situation projetée prévoit plusieurs teintes différentes pour les menuiseries en façade avant ;
- qu'il y a lieu de proposer une seule teinte pour les châssis et les portes en façade avant ;
- qu'il est important de rénover le bien et d'améliorer les performances énergétiques tout en maintenant les différentes valeurs architecturales du bien ;
- moyennant les modifications, la création des lucarnes permet l'aménagement qualitatif des combles en 2 chambres et l'amélioration de l'habitabilité du logement ;
- que les prescriptions du R.R.U. en matière d'habitabilité sont respectées ;
- que l'habitation unifamiliale présente quatre chambres et un bureau ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 19/05/2026 ;

Vu la réclamation portant sur :

- la hauteur de la lucarne arrière susceptible d'engendrer une perte d'ensoleillement ;
- la demande de prévoir un recul supérieur à 0,60 m de part et d'autre de la lucarne ;
- la rehausse d'un conduit d'air situé à environ 1,40 m des propriétés voisines afin de limiter les nuisances sonores ;

Considérant :

- que les 2 lucarnes doivent respecter un recul de 0,60 m par rapport au nu du mur des façades ;
- que leur hauteur sera diminuée ;
- que les 2/3 de la largeur de la lucarne en façade arrière doivent être respectés ;
- que la sortie de ventilation est prévue pour les WC et la salle de bain ;

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

- réduire la hauteur sous plafond des lucarnes à 2,30 m ;
- prévoir un recul de minimum 60 cm par rapport au nu du mur des façades pour les lucarnes ;
- réduire la largeur de la lucarne en façade arrière afin qu'elle respecte un maximum de 2/3 de la largeur de la façade ;
- maintenir la zone de recul conformément à la situation de droit ;
- s'inspirer de la situation de droit pour la modénature des châssis et des portes en façade avant ;
- proposer une seule teinte pour les châssis et les portes en façade avant ;

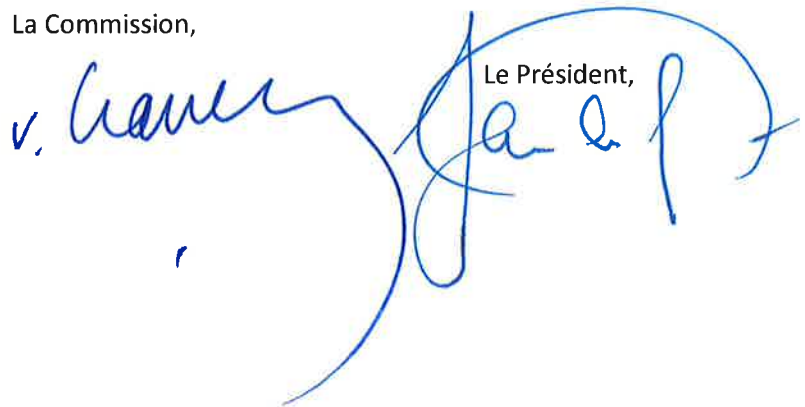
La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,





Le Président,