

**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 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, directeur du Département Gestion Urbaine
- Madame Maïté VAN LIERDE, 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 Alessandra FRANCHINI et Monsieur Michele COACCI
- sur la propriété sise : Avenue des Mimosas 5
- qui vise à exécuter les travaux suivants : isoler une maison unifamiliale et construire un carport en zone de recul

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 :
  - Madame Alessandra FRANCHINI
  - Monsieur Michele COACCI
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Salvatore LO CASTRO
- nombre de réclamant présent : 0

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que le projet vise à isoler une maison unifamiliale et construire un carport en zone de recul ;
- 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 :
  - la véranda en châssis PVC en façade avant ;
- que les travaux portent sur :
  - la construction d'un carport en zone de recul ;
  - l'isolation des façades par l'extérieur avec une finition en enduit blanc cassé ;
  - des modifications de baies en façade avant ;
  - des modifications d'aménagements intérieurs ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la dérogation porte sur le carport prévu en zone de recul ;
  - la parcelle est profonde : elle mesure 35,50 m de long sur 6,44 m de large ;
  - l'habitation est implantée en fond de parcelle, ce qui génère une zone de recul de plus de 23 m de profondeur ;
  - l'avenue des Mimosas est pourvue d'un alignement de 5,00 m ;
  - l'immeuble voisin de droite (n° 3) respecte cet alignement ;
  - le carport est implanté le long de l'immeuble mitoyen n° 3 et respecte l'alignement de 5,00 m par rapport à l'espace public ;
  - l'implantation projetée en zone de recul est envisageable au vu de la situation particulière de la parcelle et du respect de l'alignement avec l'immeuble voisin ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) :
  - titre VI, article 50 : clôture des propriétés longeant la voie publique ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - un portail de 1,81 m de haut est prévu à front de rue ;
  - le R.C.U. autorise une hauteur de 80 cm, comme la majorité des haies et pilastres aux alentours ;
  - le quartier respecte globalement ce caractère qualitatif et est homogène ;
  - l'installation d'un portail de 1,81 de haut est de nature à créer une rupture dans la perspective végétalisée de la rue ;
  - il y a lieu de limiter la hauteur du portail à 80 cm afin de conserver les vues dégagées et les qualités paysagères du quartier ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la dérogation concerne la chambre 1 et porte sur 1,80 m<sup>2</sup> ;
  - la chambre ne disposait que d'une seule fenêtre pour une superficie plancher légèrement plus petite en situation de droit ;
  - la situation globale a été améliorée par la suppression du débarras, ce qui a permis à la chambre de bénéficier d'une deuxième fenêtre ;
  - la dérogation ne porte pas atteinte à l'habitabilité de la chambre qui présente une superficie confortable de plus de 20 m<sup>2</sup> ;
- que la construction projetée en zone de recul est un carport mesurant 5,70 m x 3,10 m ;

- que le projet prévoit une construction ouverte, constituée d'une toiture reposant sur quatre colonnes et accolée à l'immeuble voisin de droite (n° 3) ;
- que ce type de construction ouvert porterait atteinte à la cohérence et à la continuité du front bâti en introduisant un élément léger, visible depuis l'espace public ;
- qu'il y a lieu de privilégier un volume bâti fermé et intégré à l'architecture de la rue ;
- qu'il y a lieu de prévoir un garage fermé avec une toiture en appentis recouverte de tuiles au lieu du carport ;
- que le projet prévoit l'isolation des façades par l'extérieur avec une finition en enduit blanc cassé ;
- que les façades sont actuellement en crépi blanc ;
- que cette intervention permet d'améliorer les performances énergétiques de la maison sans porter atteinte à son aspect général ;
- que les modifications des baies en façade avant ne portent pas atteinte à la composition de façade ;
- que la véranda en façade avant était en bois en situation de droit ;
- qu'elle est en PVC en situation de fait ;
- que la véranda ne sera plus visible depuis l'espace public en situation projetée du fait de la construction du garage en zone de recul ;
- que la régularisation des éléments en PVC peut être octroyée ;
- que le projet densifie l'occupation de la parcelle ;
- que les eaux de pluie récoltées par la toiture projetée du garage pourraient être récoltées et servir à l'arrosage du jardin ;
- qu'il convient de prévoir l'infiltration sur la parcelle de l'eau de pluie récoltée par la toiture du garage ;

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

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir un garage fermé avec une toiture en appentis recouvert de tuiles au lieu du carport ;
- limiter la hauteur du portail à 80 cm ;
- prévoir l'infiltration sur la parcelle de l'eau de pluie récoltée par la toiture du garage ;

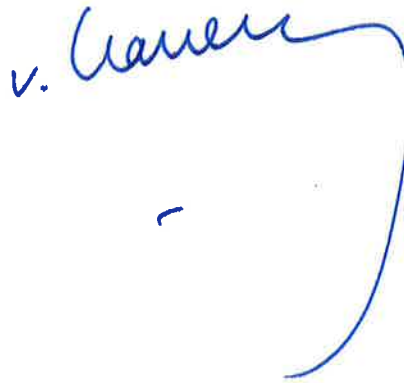
La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 50 du Titre VI du Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

