

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 10 septembre 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 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 : Monsieur Stephanos GOGOS et Madame Rosanna MORISON
- sur la propriété sise : Avenue des Grands Prix 54
- qui vise à exécuter les travaux suivants : isoler, rénover et modifier les lucarnes d'une maison unifamiliale 3 façades

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 que 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Rosanna MORISON
 - Monsieur Stephanos GOGOS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Hélène SAJFRT
- nombre de réclamants présents : 2

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à isoler, rénover et modifier les lucarnes d'une maison unifamiliale 3 façades ;
- 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 le bien est inscrit dans le Permis de Lotir (P.L.) n° 14.01, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 30/05/1964 ;

Vu les permis d'urbanisme suivants qui constituent la situation licite connue de ce bien :

- DB117/1977 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 03/08/1977 : maison ;
- DB148/2025 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 25/06/2025 : régulariser l'aménagement des combles ;

Considérant :

- que le projet vise à :
 - isoler les façades par l'extérieur avec une finition en crépi blanc ;
 - isoler le mur mitoyen de gauche en façade arrière ;
 - diminuer la hauteur d'une fenêtre en façade avant ;
 - supprimer 3 fenêtres en façade latérale ;
 - remplacer tous les châssis, la porte d'entrée et la porte de garage (bois brun -> aluminium de couleur gris foncé) ;
 - remplacer la lucarne en façade avant par un volume aveugle en excroissance par rapport à la toiture ;
 - modifier la lucarne arrière ;
 - remplacer les corniches en bois peintes en blanc par des corniches en zinc et en panneaux stratifiés de couleur blanche ;
 - rehausser le niveau de la corniche arrière de 0,13 m ;
 - réaménager les espaces intérieurs ;
 - modifier la terrasse arrière au rez-de-jardin et supprimer sa pergola ;
 - construire un mur de 1,90 m de haut le long de la terrasse, à 0,50 m de la limite mitoyenne de gauche ;
 - installer une clôture en bois dans le prolongement de la façade avant (h : 1,50 m) ;
 - installer une clôture en bois sur la limite mitoyenne de droite ;
 - supprimer l'abri de jardin en zone latérale ;
 - installer des panneaux solaires sur les toitures plates des lucarnes ;
 - prévoir une gestion intégrée des eaux de pluies ;
 - végétaliser la toiture plate arrière à l'étage sous combles ;
 - installer une pompe à chaleur en zone latérale, le long de la façade latérale ;
 - abattre un arbre à haute tige (sapin) en zone latérale ;
- que la demande déroge à la prescription suivante du Permis de Lotir (P.L.) :
 - matériaux de parement ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le projet vise à recouvrir les façades en briques de couleur rouge-brune par une isolation avec finition en crépis de couleur blanche ;
 - le P.L. précise pour les matériaux de parement : « briques de parement à peindre en couleur blanche (...) » et « les bâtiments auront toutes leurs façades (...) traitées au moyen de matériaux identiques (...) »
 - le P.L. concerne uniquement le bien du n° 54 et son voisin mitoyen de gauche, le n° 52 ;
 - le n° 52 présente des façades en briques de couleur rouge-brune ;

- des projets d'isolation avec finition en crépi ont déjà été autorisés de l'autre côté de l'avenue, mais ils concernent exclusivement des villas quatre façades ;
- ces villas présentent à l'origine des façades en briques peintes en blanc, de sorte que la pose d'un crépi blanc modifie peu leur apparence ;
- une maison 4 façades présentant un crépi en situation de droit est également présente à proximité du bien (n° 50) ;
- ces situations ne sont toutefois pas comparables à celle du bien concerné, qui fait partie d'un ensemble de deux maisons mitoyennes en briques rouges caractérisées par une unité de matériaux et de teintes ;
- le matériau de finition des façades avant et latérale devra être prévu en briquettes de ton rouge afin de maintenir un ensemble homogène avec l'habitation mitoyenne ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 3 : implantation ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - l'isolation extérieure et sa finition dépassent la façade mitoyenne de 16 cm ;
 - la profondeur de la zone de recul présente actuellement un minimum de 6 m ;
 - l'isolation n'empiète pas sur la voirie publique ;
 - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
 - toutefois, le matériau de finition est un crépi de couleur blanche ;
 - moyennant la modification du matériau de finition, la dérogation pourrait être octroyée ;
 - le crépis en façades avant et latérale devra être remplacé par des briquettes de ton rouge afin de maintenir un ensemble homogène avec les habitations de l'avenue ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur de construction ;
- que la demande déroge à la prescription suivante du Permis de Lotir (P.L.) :
 - Gabarit : profondeur bâtie maximum : 10,00 m ;
- que les dérogations ne sont pas acceptables :
 - la profondeur de l'habitation est de 9,90 m en situation de droit ;
 - une terrasse en façade arrière (située à 0,56 m au-dessus du niveau du sol) avec une profondeur de 2,46 m est présente également en situation de droit ;
 - il est prévu de l'élargir de 1,00 m vers le voisin mitoyen de gauche en situation projetée ;
 - pour éviter les vues droites vers le voisin, un mur d'une hauteur de 2,46 m et situé à 0,50 m de la limite mitoyenne est prévu le long de la terrasse ;
 - ces éléments (élargissement terrasse et mur) dépassent de 3,73 m le voisin mitoyen de gauche, ce qui porte la dérogation au R.R.U. à 0,73 m pour ces éléments ;
 - ils génèrent aussi une dérogation au P.L. puisqu'ils sont situés au-delà des 10,00 m de profondeur autorisés pour les constructions ;
 - la création d'un mur d'une hauteur de 2,46 m et situé à 0,50 m de la limite mitoyenne ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
 - en séance, le voisin mitoyen (n° 52) et les propriétaires du n° 54 se sont mis d'accord sur le fait de ne pas prévoir ce mur et de prévoir une haie vive en mitoyenneté ;
 - il y aura lieu dès lors de supprimer ce mur ;
 - une pergola est présente au-dessus de la terrasse en situation de fait ;
 - elle a fait l'objet d'un refus dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme de 2025 ;
 - il est prévu qu'elle soit supprimée en situation projetée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la hauteur sous plafond sous la lucarne arrière est de 2,23 m en coupe ;
 - à aucun endroit, la chambre parentale située sous la nouvelle lucarne bénéficie de la hauteur sous plafond minimale de 2,30 m ;

- il y a lieu de revoir la lucarne arrière afin d'y assurer une hauteur sous plafond de 2,30 m minimum tout en conservant un dépassement de 2,00 m maximum par rapport au profil de la toiture, conformément à l'article 6 du titre I du R.R.U. ;
- que la demande déroge à la prescription suivante du Permis de Lotir (P.L.) :
 - cours et jardins ;
- que les dérogations ne sont pas acceptables :
 - l'installation d'une clôture en bois d'une hauteur de 1,50 m est prévue sur la mitoyenneté de droite (n° 56) ;
 - les clôtures autorisées par le P.L. en zone de cours et jardins sont « le fil de fer tendu ou le treillis sur piquets de bois, de fer ou de béton et la haie vive de 1,50 m de hauteur max (...) » ;
 - la clôture en bois projetée, par son caractère opaque et sa matérialité, ne répond pas à l'objectif de perméabilité visuelle et paysagère entre les parcelles ;
 - il serait préférable de prévoir un moyen de clôture respectant les prescriptions du P.L. sur la mitoyenneté de droite ;
 - une haie vive est prévue sur la mitoyenneté arrière et de gauche ;
- que les lucarnes existantes en façades avant et arrière forment une situation de droit et présentent les caractéristiques suivantes :
 - toitures inclinées qui rejoignent le faîte de la toiture principale ;
 - en recul de + de 1,50 m par rapport au nu des façades ;
 - hauteur des faces : 0,90 m ;
 - largeur des lucarnes : 5,23 m ;
- que la lucarne arrière projetée présente les caractéristiques suivantes :
 - toitures plates situées à 0,30 m sous le niveau du faîte de la toiture principale ;
 - en recul de 1,80 m par rapport au nu de la façade arrière ;
 - hauteur de la face : 2,40 m ;
 - largeur de la lucarne : 5,18 m ;
- que les prescriptions du R.R.U. en matière de gabarit sont respectées ;
- que le R.R.U. définit les lucarnes comme tel : « ouvrage construit en saillie sur le plan d'une toiture inclinée permettant la ventilation et l'éclairage par des ouvertures disposées dans un plan vertical » ;
- que le volume aveugle en excroissance par rapport au plan de toiture avant ne peut être considéré comme une lucarne ;
- que ce volume présente les caractéristiques suivantes :
 - toiture plate située à 0,30 m sous le niveau du faîte de la toiture principale ;
 - en recul de 0,88 m par rapport au nu de la façade avant ;
 - hauteur de la face : 2,06 m ;
 - largeur du volume : 5,18 m ;
- que l'aspect totalement aveugle de ce volume confère à la toiture une composition peu cohérente et peu qualitative d'un point de vue architectural ;
- qu'il ne répond pas au bon aménagement des lieux par son caractère aveugle ;
- qu'il y a lieu de prévoir un volume largement vitré sur sa face avant, répondant à la définition de lucarne ;
- que la lucarne arrière et le volume avant sont prévus en bardage en zinc de couleur gris foncé ;
- que les châssis, la porte d'entrée et la porte de garage sont en bois, de couleur brune ;
- qu'il est prévu de les remplacer par des menuiseries en aluminium de couleur gris foncé ;
- que le remplacement de la teinte des châssis de ton brun par des châssis de ton gris foncé ne porte pas atteinte au quartier ;
- que la baie de gauche au 2^{ème} étage en façade avant est diminuée en hauteur, passant de 1,40 m à 0,75 m ;
- que l'espace est transformé de chambre en salle de bain ;
- que trois baies sont supprimées en façade latérale ;
- que ces modifications n'altèrent pas la composition architecturale des façades avant et latérale ;

- que les corniches existantes en bois peint en blanc sont prévues en zinc et en panneaux stratifiés de couleur blanche en situation projetée ;
- que les corniches en bois blanc participent toutefois à la composition architecturale des façades et forment un ensemble continu avec celle du voisin mitoyen (n° 52), également en bois peint en blanc ;
- qu'il serait préférable de conserver les corniches en bois peint en blanc, à l'identique ;
- que le dessin présente une incohérence en ce qui concerne le niveau de la corniche arrière ;
- que le niveau de la corniche indique une rehausse de 0,13 m par rapport à son niveau actuel ;
- que la corniche est toutefois dessinée à son niveau actuel, soit dans le prolongement de la corniche voisine ;
- qu'il y aurait lieu de supprimer cette incohérence sur le dessin de la façade arrière ;
- qu'il est prévu d'isoler le mur mitoyen de gauche (n° 52) en façade arrière aux étages +1 et +2 ;
- que l'accord du voisin (n° 52) sur ces travaux d'isolation est joint au dossier ;
- qu'une clôture en bois avec double porte est prévue en zone latérale droite dans l'alignement de la façade avant ;
- qu'elle présente une hauteur de 1,50 m et une largeur de 3,00 m ;
- qu'elle est en bois et très faiblement ajourée ;
- que les clôtures de délimitation doivent rester perméables à la vue pour conserver la perspective végétalisée de l'avenue ;
- qu'il y a lieu de prévoir une clôture en bois ajourée ;
- qu'une cabane de jardin est présente en zone latérale ;
- qu'elle est supprimée en situation projetée ;
- qu'en séance, l'architecte précise que l'unité extérieure de la pompe à chaleur sera placée en zone latérale ;
- qu'elle sera munie d'un caisson acoustique ;
- que la pompe à chaleur n'est pas dessinée sur les plans ;
- qu'il y a lieu de la dessiner, de coter la distance par rapport à la limite mitoyenne de droite et de joindre sa fiche technique ;
- que des panneaux solaires sont prévus sur les toitures plates des lucarnes ;
- qu'ils ne dépassent pas 0,30 m par rapport au niveau de la toiture ;
- que le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie, la réutilisation des eaux de pluie pour les toilettes et des robinets extérieurs, et l'infiltration du trop-plein de la citerne sur la parcelle ;
- qu'il est prévu de végétaliser la toiture plate arrière de l'étage sous combles ;
- que cette végétalisation n'est toutefois pas représentée dans l'épaisseur en coupe ;
- qu'il serait pertinent de fournir un détail de la toiture plate à végétaliser et de la hauteur exacte de la corniche arrière ;
- qu'il est indiqué sur le plan d'implantation « arbre à haute tige sapin – à enlever » en zone latérale de la maison ;
- que néanmoins, aucune photo n'est fournie, aucune explication ni mention de l'abattage n'est faite dans la note explicative, et la case 9. « *abattre, déplacer ou pratiquer toute intervention susceptible de mettre en péril la survie de _____ arbre à haute tige* » n'a pas été cochée dans le formulaire de demande ;
- qu'il n'est dès lors pas possible de statuer sur cet abattage en l'état de la demande ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/08/2026 au 31/08/2026 ;

Vu les deux réclamations portant sur :

- l'absence d'informations sur l'emplacement et les émissions sonores de la pompe à chaleur ;
- le maintien de fenêtres donnant sur la propriété voisine ;
- les risques accrus de nuisances sonores et visuelles suite à l'abattage du sapin prévu situé en zone latérale ;
- la clôture en bois en mitoyenneté contraire aux prescriptions du permis de lotir ;
- la crainte d'un accès futur au toit verdurisé depuis la lucarne arrière ;

Considérant :

- que l'absence d'informations sur l'emplacement et les émissions sonores de la pompe à chaleur ne permet pas d'apprécier ce point ;
- que ces fenêtres forment une situation de droit et respectent les prescriptions du code civil ;
- que la possibilité d'abattage dépend de différents facteurs dont l'état sanitaire de l'arbre ; que ces informations ne sont pas fournies dans le dossier ;
- qu'il y aura lieu de prévoir une délimitation mitoyenne conforme au P.L. ;
- que le projet prévoit une balustrade devant le châssis ouvrant ; que celle-ci empêchera l'accès à la terrasse ;

AVIS DEFAVORABLE, à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme ;

La dérogation au Permis de lotir (P.L.) concernant les matériaux de parement des façades est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant l'implantation est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la profondeur de construction est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation au Permis de lotir (P.L.) concernant le gabarit est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

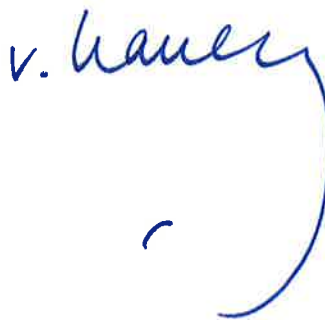
La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la hauteur sous plafond est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation au Permis de lotir (P.L.) concernant l'aménagement des zones de cours et jardins est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les membres,



La Commission,



Le Président,

