

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 25 juin 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 Florence VANDERBECQ, 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 Louis DEFAUW et Madame Céline PIRSON
- sur la propriété sise : Rue au Bois 222
- qui vise à exécuter les travaux suivants : aménager les combles pour former un triplex, isoler la façade avant à partir du 1er étage et remplacer les châssis

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 :
 - Monsieur Louis DEFAUW
 - Madame Céline PIRSON
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- nombre de réclamants présents : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à aménager les combles pour former un triplex, isoler la façade avant à partir du 1^{er} étage et remplacer les châssis ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et le long d'un noyau commercial 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 se situe dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel d'application depuis le 20/05/2025 ;
- que ce règlement vise la préservation et la mise en valeur du quartier qui est caractéristique pour ses valeurs patrimoniales et végétales ;
- que l'annexe 3 du R.C.U.Z. détermine pour chaque immeuble une catégorie fondée sur la valeur patrimoniale des biens spécifique au quartier ;
- que l'immeuble est identifié dans la catégorie 3 ;
- que le projet porte sur :
 - l'aménagement des combles pour former un triplex ;
 - l'isolation de la façade avant par l'extérieur à partir du 1^{er} étage au moyen d'un isolant de 14 cm et d'une finition en plaquettes de briques de 2 cm d'épaisseur ;
 - le remplacement des châssis avec suppression des impostes ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 3 §1 : implantation de la construction en mitoyenneté – façade avant ;
 - le complexe d'isolation par l'extérieur avec la finition débordera de 16 cm l'alignement ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le débordement de 16 cm par rapport aux immeubles voisins ne concerne que les étages (1^{er} et 2^{ème} étages) ;
 - le rez-de-chaussée resterait dans l'alignement des façades voisines et n'empièterait donc pas sur le trottoir ;
 - le débordement se situerait à 2,50 m par rapport au niveau du sol ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel :
 - Titre I, chapitre 2, article 11 §7 : parements de façades, reliefs et chromatique : Pour la catégorie 3., le placement d'un isolant extérieur est autorisé pour les façades visibles depuis l'espace public pour autant que la qualité d'ensemble de la composition architecturale soit respectée, en traitant les raccords et respectant l'alignement en cas de mitoyenneté ;
 - l'isolation par l'extérieur à partir du 1^{er} étage ne respecte pas l'alignement ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'ensemble du tronçon de la rue au Bois est constitué de maisons mitoyennes présentant des décrochements de façade aux étages ;
 - le projet prévoit la mise en œuvre d'une finition en plaquettes de briques, similaires à l'existant ainsi que des linteaux en briques sur chant, afin de garantir une intégration harmonieuse et un aspect esthétique final se rapprochant de celui de la façade avant existante ;
 - par le traitement des finitions proposées, les travaux d'isolation respectent la composition architecturale de l'ensemble de la façade avant ;
- qu'en situation de droit, le logement comporte 2 chambres et se répartit sur deux niveaux (1^{er} et 2^{ème} étages) ;
- que le rez-de-chaussée commercial n'est pas concerné par la présente demande ;
- que le projet vise à créer un nouvel escalier menant aux combles et aménager les combles en une chambre et un bureau ;

- que la terrasse située au 1^{er} étage et l'escalier d'accès au jardin ont été autorisés dans le permis d'urbanisme délivré le 20/01/2022 ;
- que l'aménagement des combles en chambre et bureau permet d'améliorer le confort du logement existant ;
- que les châssis en façade avant seront remplacés par des châssis en aluminium thermolaqué gris anthracite ;
- que les châssis d'origine étaient déjà prévus en gris foncé ;
- que les impostes des châssis seront supprimées et la division sera faite en 3 parties au lieu de 4 parties actuellement ;
- que les nouvelles divisions des châssis en façade avant présentent des proportions plus harmonieuses dont l'esthétique est plus proche du dessin de la façade du permis d'origine du 12/06/1937 qui prévoyait une division en 3 parties ;
- que la façade présente un jeu de briques en retrait au niveau des encadrements de fenêtres ;
- que ce détail pourrait être reproduit lors du placement de la finition de la façade ;
- que le traitement de la façade avant reste sobre tout en permettant une meilleure performance énergétique du logement et en conservant les caractéristiques esthétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2026 au 15/06/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 12/05/2026 (Réf. : CP.2021.0950/3) ;

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

- d'étudier la possibilité de reproduire le jeu de briques en retrait au niveau des encadrements de fenêtres ;

La dérogation à l'article 3 §1, chapitre II du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'implantation de la construction (façade avant à partir du 1^{er} étage) est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 11 §7, chapitre II, Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel en ce qui concerne l'alignement du parement des façades est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La Commission,

Les membres,

Hu
v. Chavigny
[Signature]

Le Président,
[Signature]