

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 16 octobre 2025 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, architecte
- 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 : ACP Chant d'Oiseau 88 représentée par Madame Anne DESPRECHINS
- sur la propriété sise : Avenue du Chant d'Oiseau 88
- qui vise à exécuter les travaux suivants : isoler les façades par l'extérieur 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 :
 - Madame Anne DESPRECHINS
 - Monsieur Daniel VAN DE CASTEELE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Levi WEBBER, architecte
- nombre de réclamant présent : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à isoler les façades par l'extérieur et remplacer les châssis d'un immeuble de 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Vu les permis d'urbanisme DB125/1924, DB129/1954 et DB222/1988 approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 25/06/1924, 30/03/1954 et du 12/09/1988 qui constituent la situation licite connue de ce bien ;

- que le projet porte sur :
 - l'isolation des 3 façades de l'immeuble ;
 - le remplacement des châssis et de la porte d'entrée ;
- que la régularisation porte sur :
 - l'extension de la terrasse du 1^{er} étage en façade arrière ;
- 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 est acceptable :
 - l'isolation extérieure + finition dépasse la façade voisine mitoyenne de 20 cm ;
 - l'avenue du Chant d'Oiseau n'est pas pourvue d'un alignement ;
 - le bâtiment est situé en recul de +/- 3,80 m par rapport à l'avenue ;
 - l'isolation projetée n'empiète pas sur la voirie publique ;
 - elle permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'immeuble ;
- que les matériaux de façade en situation de fait et projetée sont les suivants :
 - de l'enduit blanc -> enduit blanc sur isolant ;
 - de la brique peinte en blanc -> enduit blanc sur isolant ;
 - du béton apparent gris situé au-dessus des châssis -> enduit de façade bleu sur isolant ;
 - des châssis + porte d'entrée en PVC blanc -> menuiseries en aluminium, gris anthracite ;
 - du béton brut pour les balcons -> inchangé ;
 - des corniches en bois -> corniches en aluminium ;
 - des ferronneries blanches pour les garde-corps -> inchangé ;
 - absence de soubassement -> soubassement en enduit gris sur +/- 60 cm de hauteur ;
- que les bétons architectoniques gris en situation de fait sont recouverts d'un enduit bleu sur isolant en situation projetée ;
- que le permis d'urbanisme de la construction de l'immeuble (DB129/1954) ne mentionne pas de bétons architectoniques de couleur bleu ; que toutefois, le bleu était régulièrement utilisé pour ce type d'architecture dans les années '50 ;
- qu'il est dès lors cohérent de proposer la couleur bleue dans le cadre de la rénovation énergétique du bâtiment ;
- qu'il y a lieu de prévoir de l'enduit bleu au-dessus de la fenêtre-bandeau du 2^{ème} étage en façade avant pour maintenir la cohérence architecturale de la façade conformément à la situation de droit ;
- qu'il y a lieu de transmettre la référence RAL du bleu prévu ;
- que la brique peinte en blanc en situation de fait est recouverte par de l'enduit blanc sur isolant en situation projetée ;
- qu'il y a lieu d'y prévoir des briquettes peintes en blanc pour conserver la différenciation entre les zones enduites et les zones en maçonnerie d'origine ;

- que toutes les menuiseries sont modifiées du blanc au gris anthracite ;
- que toutefois, une couleur de châssis claire marquera mieux le contraste avec les éléments bleus des façades ;
- que de plus, la rue est caractérisée par la présence presque exclusive de châssis blancs ;
- qu'il y a lieu de prévoir des châssis aluminium blancs pour une meilleure intégration du projet dans le bâti environnant ;
- qu'un bandeau vertical entièrement vitré est présent au-dessus de la porte d'entrée en situation de droit et de fait ;
- que ce bandeau est remplacé par des fenêtres verticales avec allèges aux étages +1 et +2 ;
- que le matériau de finition des allèges est en crépi bleu ; que cette modification s'intègre à la composition de façade ;
- qu'il serait préférable que la porte d'entrée soit bleue également pour la cohérence de l'ensemble ; que dès lors, tous les éléments pleins du bandeau vertical seront bleus ;
- qu'il y a lieu de détailler le dessin de la porte d'entrée et de la prévoir de la même couleur bleue que l'enduit ;
- que les corniches sont en bois en situation de fait et qu'elles présentent une moulure inférieure et supérieure ;
- qu'elles sont rehaussées de 10 cm en situation projetée du fait de l'isolation de la toiture plate ;
- qu'il est prévu de les remplacer par des corniches en aluminium ;
- qu'il y a lieu de reproduire les corniches en bois avec moulures en situation projetée pour conserver les qualités architecturales du bâtiment ;
- que l'immeuble est composé de 3 appartements ; qu'il s'agit d'appartements de deux chambres en situation de droit et projetée ;
- que la volumétrie de l'immeuble est conforme à la situation de droit ;
- que la terrasse du 1^{er} étage en façade arrière a été agrandie ;
- qu'elle est visible sur Orthophotoplans à partir de 2004 ;
- que, bien qu'elle soit située en façade arrière, elle est visible depuis l'espace public car située dans le prolongement de la façade latérale qui est de biais ;
- que l'extension de la terrasse ne s'intègre pas dans la composition des façades arrière et latérale ;
- qu'il y a lieu de supprimer l'extension de la terrasse du 1^{er} étage en façade arrière et de revenir à la situation de droit ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir de l'enduit de façade bleu au-dessus de la fenêtre-bandeau du 2ème étage en façade avant ;
- transmettre la référence RAL du bleu prévu ;
- supprimer le soubassement ;
- prévoir des briquettes peintes en blanc pour toutes les parties de façade en briques ;
- conserver la couleur des châssis aluminium en blanc ;
- détailler la porte d'entrée et la prévoir de la même couleur bleue que l'enduit ;
- reproduire les corniches en bois blanc avec moulures en situation projetée ;
- supprimer l'extension de la terrasse du 1er étage en façade arrière et revenir à la situation de droit ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,




Le Président,


v. Lasser
Jean le P -