

**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 Philippe van CRANEM, Echevin.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins : /
  - 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 Adeline RUSSEL, 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 Michel HEUGHEBAERT
- sur la propriété sise : Avenue des Cyclistes 47-49
- qui vise à exécuter les travaux suivants : diviser une maison unifamiliale en 2 maisons unifamiliales, régulariser et remplacer les châssis

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

- les demandeurs :
  - Monsieur Michel HEUGHEBAERT
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Jean-Philippe CAUFRIEZ, architecte

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que le projet vise à diviser une maison unifamiliale en deux maisons unifamiliales, à régulariser et à remplacer les châssis ;
- 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 se situe dans le périmètre du Règlement Zoné pour le Plateau de Stockel réputé approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale le 15/04/2025 :
  - cette habitation est répertoriée de catégorie 1\* ;
  - cela comprend les immeubles de grande qualité patrimoniale qui sont repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - dans cette catégorie, la valeur 1\* reprend les 30 immeubles les plus remarquables ;
  - ils présentent une très haute qualité stylistique, architecturale, historique ou représentent l'œuvre d'un architecte important ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
  - le bâtiment a été construit en 1928 et agrandi en 1938 et il est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles du 19/08/2024 de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - à l'origine il s'agit de deux villas jumelles en miroir, une typologie fréquente sur le plateau ;
  - l'ensemble ayant été complété ensuite, en 1938 par un immeuble formant l'angle de rue ;
  - il s'agit d'une villa à trois façades, de style Art Déco ;
  - le bien présente des intérêts artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques ;
  - il a été conçu par l'architecte Willy MINNIGH ;
- que la régularisation porte sur :
  - l'aménagement d'une cuisine à l'emplacement de la terrasse couverte en façade arrière au n°49 ;
  - la fermeture de la terrasse du 1er étage en façade arrière au n°49 ;
  - la création d'un escalier du 1er au 2e étage au n°49 ;
  - l'aménagement d'une chambre au 2e étage en façade avant au n°49 ;
  - l'aménagement d'une chambre au 2e étage en façade avant au n°47 ;
- que le projet porte sur :
  - la division du bien en deux habitations unifamiliales ;
  - le remplacement de tous les châssis par des châssis en bois de ton quartz (RAL 7039) ;
  - le remplacement de la porte de garage au n°47 par une porte de garage sectionnelle de ton quartz (RAL 7039) ;
- 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 porte sur les deux chambres au 2e étage situées en façade avant aux n°47 et 49 ;
  - les baies sont existantes depuis la construction de l'immeuble et s'intègrent à la composition de la façade avant par leurs typologies et par leurs dimensions ;
  - cela ne porte pas atteinte aux qualités habitables de ces locaux ;
- que la configuration actuelle du bien se prête facilement à une division en deux logements distincts ;
- que le bien dispose déjà de deux entrées séparées, deux garages et deux cages d'escalier indépendantes ;
- que certaines ouvertures entre les étages sont condamnées afin de séparer clairement les deux entités ;
- qu'en façade arrière au n°49, au 1<sup>er</sup> étage ; il existe un châssis dans la façade latérale de la chambre ; qu'il s'agit d'une situation de droit et qu'il y a lieu de maintenir cette baie ;

- que le projet prévoit également de supprimer la baie latérale de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage en façade arrière au n°49 ;
- que le cimentage de l'ensemble de cette façade latérale doit être uniforme et de même teinte ;
- que le remplacement de l'ensemble des châssis permet de retrouver une teinte et une modénature harmonieuses, en cohérence avec la situation de droit ;
- que les châssis de l'oriel d'angle au rez-de-chaussée et au premier étage sont toutefois légèrement différents que la situation de droit qui ne comportait que des petit-bois dans les impostes ;
- qu'il y lieu de maintenir la modénature pour les châssis de l'oriel d'angle ;
- que ce changement améliore le confort et les performances énergétiques des deux logements ;
- que les façades sont revêtues d'un cimentage de ton blanc cassé ;
- qu'il serait intéressant de revenir vers un ensemble homogène des maisons 41, 47 et 49 en ce qui concerne la teinte du cimentage et des châssis ; que ceci augmentera la valeur patrimoniale du bien ;
- que ces modifications ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et aux caractéristiques du quartier,
- qu'un numéro de police distinct doit être attribué à chacune des deux habitations ;
- que les numéros 47 et 49 sont déjà associés à ce bien sur l'avenue des Cyclistes, ce qui ne pose donc aucune difficulté pour attribuer un numéro à chaque logement, en cohérence avec la numérotation des biens avoisinants ;
- que le maintien de ces numéros de police permet d'assurer la continuité des numéros de police de cette voirie ;

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

- maintenir la modénature pour les châssis de l'oriel d'angle ;
- maintenir le châssis de la chambre du 1<sup>er</sup> étage en façade latérale du n°49 ;
- prévoir un enduit uniforme pour la façade latérale arrière gauche du n°49 ;

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

La Commission,

Les membres,

Le Président,

*v. hansen*

*[Signature]*  
*flm*  
*Champenois*