

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 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, directeur du Département Gestion Urbaine
- Madame Larisa DIACONU, 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 Thomas HEMMELGARN et Madame Bettina KROMEN
- sur la propriété sise : Avenue des Eglantines 55
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser, supprimer le bardage en bois en façade avant et isoler la toiture d'une habitation 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 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 Thomas HEMMELGARN
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur François KEUTGENS, architecte
- nombre de réclamants présents : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à régulariser, supprimer le bardage en bois en façade avant et isoler la toiture d'une habitation unifamiliale 3 façades ;
- que le bien se situe en zone d'habitation 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 ;
- que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 09/06/2011 ;

Vu le permis d'urbanisme DB296/1961 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 20/06/1961 pour la construction du bâtiment ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
 - l'isolation de la toiture par l'extérieur et la pose des tuiles de type Pottelbergh de teinte grise, similaire au matériau et à la teinte existante ;
 - le remplacement du bardage en bois de teinte brun foncé du pignon en façade avant par un parement en briquettes peintes en blanc ;
 - la modification de la teinte du bac à plantes et des consoles en façade avant, du brun foncé au blanc ;
 - le remplacement des planchettes en bois de teinte brune du débordement de toiture par des planchettes en bois peintes en blanc ;
 - le remplacement à l'identique de l'habillage en bois peint en bois de la lucarne en façade latérale ;
- que la régularisation concerne :
 - le remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC de teinte blanche ;
 - la modification de la division des châssis en façade avant ;
 - le remplacement de la porte de garage ;
 - la modification d'une fenêtre en façade latérale, au niveau du deuxième étage (salle de bain) ;
 - l'aménagement d'un bureau dans les combles ;
 - le changement d'affectation de la réserve située en façade arrière au rez-de-chaussée, en bureau ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6§1 : la toiture (hauteur) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'isolation par l'extérieur de la toiture entraîne un dépassement de 0,17 m par rapport à la hauteur de la toiture du bâtiment voisin mitoyen (n°53) ;
 - en situation existante de fait, les toitures du groupe des trois habitations mitoyennes sont au même niveau ;
 - la hauteur du bâtiment et le niveau des corniches restent inchangés ;
 - la toiture sera recouverte d'ardoises de teinte grise, similaires au matériau et à la teinte existants ;
 - les matériaux proposés s'accordent, par leur texture et leur teinte au bâti existant et environnant ;
 - ces travaux permettent d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment sans porter atteinte à l'intégration du bâtiment dans l'environnement ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe :
 - article A.6 : matériaux de parement (menuiseries) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte blanche, avec modification de leur division en façade avant, au niveau du premier étage ;
 - le Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe proscrit l'utilisation du PVC pour les menuiseries ;
 - la façades du bâtiment présentent de caractéristiques architecturales particulières ;

- l'usage du PVC porte atteinte à la qualité architecturale de la façade et de son environnement bâti ;
- les châssis en PVC ne peuvent dès lors pas être régularisés ;
- il convient de supprimer la mention PVC sur les plans ;
- lors de leur prochain remplacement, ces châssis devront être remplacés par du bois ;
- 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 dérogation concerne la hauteur sous plafond du bureau aménagé au rez-de-chaussée ainsi que celle du bureau aménagé dans les combles ;
 - en situation de droit, ces espaces correspondaient à une réserve et un grenier, et étaient dès lors considérés comme des locaux non habitables ;
 - le R.R.U. impose une hauteur sous plafond de minimum 2,50 m pour les locaux habitables ;
 - cette hauteur peut être réduite à 2,30 m pour les locaux aménagés dans les combles, sur au moins la moitié de leur superficie ;
 - la hauteur sous plafond du bureau situé au rez-de-chaussée est de 2,30 m, avec un déficit de 0,20 m, et celle du bureau aménagé dans les combles n'est pas atteinte sur la moitié de sa superficie, avec un déficit de 1,16 m ;
 - ces déficits sont significatifs et compromettent l'habitabilité des pièces ;
 - leur régularisation n'est dès lors pas envisageable ;
 - il convient de requalifier les bureaux en locaux non habitables ;
- 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 n'est pas acceptable :
 - la dérogation concerne le bureau aménagé au rez-de-chaussée, en façade avant ;
 - le bureau présente une superficie totale de 12,5 m² et une surface nette éclairante de 1,60 m², ce qui n'atteint pas 1/5 de la superficie de plancher requise par le R.R.U., soit un déficit de 0,9 m² ;
 - le bureau cumule plusieurs dérogations au Titre II du R.R.U. (hauteur sous plafond et éclairage naturel), ce qui porte atteinte à l'habitabilité de l'espace ;
 - il convient dès lors de prévoir un local non habitable à la place du bureau, en se conformant à la situation de droit ;
- que le bien fait partie d'un groupe de trois bâtiments mitoyens présentant des caractéristiques architecturales similaires ;
- que le projet prévoit le remplacement du bardage en bois de teinte brun foncé du pignon en façade avant par un parement en briquettes de teinte blanche ;
- que le bardage en bois d'origine est actuellement abîmé ;
- que le bois constitue un élément caractéristique du langage architectural des bâtiments du quartier et participe à son identité ;
- que plusieurs bâtiments dans le quartier en disposent en façades visibles depuis l'espace public, notamment au niveau des pignons, façades et des lucarnes ;
- que les bâtiments voisins directs présentent également des éléments en bois en façades ;
- que son remplacement par des briquettes blanches rompt avec cette cohérence ;
- que ces travaux portent atteinte à l'esthétique de la façade et dénaturent l'intégration du bâtiment dans le contexte environnemental bâti existant ;
- qu'il y a lieu dès lors de privilégier un remplacement à l'identique pour le bardage en bois ;
- qu'il est également prévu la modification de la teinte du bac à plantes ainsi que celle des consoles, en béton peint en brun foncé, en blanc ;
- que l'ensemble des bâtiments du groupe des trois bâtiments mitoyens est doté des bacs à plantes en béton de teinte brune, formant un ensemble harmonieux ;
- que la modification de la teinte en blanc porterait atteinte à l'harmonie et à l'unité de ce groupe ;

- qu'il convient dès lors de maintenir la teinte brune des bacs à plantes ou, à défaut, de trouver un accord avec les propriétaires voisins afin de préserver la cohérence chromatique des façades des trois bâtiments mitoyens ;
- que le débordement de toiture en bois de teinte brune sera remplacé par du bois peint en blanc, similaire aux bâtiments mitoyens ;
- qu'en façade latérale, le bardage en bois peint en blanc de la façade et des joues de la lucarne sera remplacé à l'identique ;
- que le soubassement en moellons de pierre bleue sera maintenu ;
- que la demande porte également sur la régularisation des modifications en façades ;
- qu'en façade avant, la porte de garage d'origine a été remplacée par une nouvelle porte en aluminium de teinte blanche ;
- que la nouvelle porte de garage s'intègre harmonieusement sur la façade et dans le groupe des trois habitations mitoyennes ;
- qu'en façade latérale, la fenêtre de la salle de bain du deuxième étage a été réduite ;
- que cette modification semble avoir été réalisée lors de la construction du bâtiment ;
- que l'apport en éclairage naturel est suffisant pour un local non habitable ;
- que ces modifications ne portent pas atteinte à la composition des façades ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que le projet améliore le confort et les performances énergétiques du bâtiment ;

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

Vu l'absence de réclamation ;

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

- proposer, pour le bardage en bois en façade avant, un matériau similaire à l'existant ;
- maintenir la teinte brune des bacs à plantes ou, à défaut, trouver un accord avec les voisins afin de conserver l'harmonie et l'unité des façades ;
- prévoir des locaux non-habitable à la place des deux bureaux ;
- supprimer la mention PVC sur les plans et prévoir, lors du prochain remplacement, des menuiseries en bois en façade avant ;

La dérogation à l'article 6§1, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la toiture (hauteur) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article A.6 du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe concernant les matériaux de parement (menuiseries) 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 à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant l'éclairage naturel est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,