

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 novembre 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 Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme
 - 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 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 Jan Peter TEWES et Madame Tamari Elisabeth TEWES
- sur la propriété sise : Avenue Grandchamp 282
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer une maison unifamiliale, modifier les châssis et abattre un arbre

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'1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Tamari Elisabeth TEWES
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Emmanuel DE KEERSMAEKER
 - Monsieur Didier FRITSCHKE
- nombre de réclamant présent : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à transformer une maison unifamiliale, modifier les châssis et abattre un arbre ;
- 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 repris dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol n°X/22 (Stockel – Val des Seigneurs) du 27/05/1999 et dans les permis de lotir n°10.32 du 21/09/1982 et n°10.42 du 19/03/1990 ;
- que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel (R.C.U.Z.) d'application depuis le 20/05/2025 ;
- 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 la villa est identifiée dans la catégorie 1* ;
- qu'elle est reprise à l'inventaire de l'architecture patrimoniale ;
- que la catégorie 1* reprend les 30 immeubles les plus remarquables du R.C.U.Z. ;
- que ces immeubles présentent une très haute qualité stylistique, architecturale, historique ou représentent l'œuvre d'un architecte important ;
- qu'il s'agit d'une villa de style moderniste avec des éléments Art Déco et a été construite en 1935 par l'architecte Willy MINNIGH ;
- que le projet porte sur :
 - la modification de la couleur des châssis, des ferronneries et de la teinte du crépi de façade ;
 - l'agrandissement d'une baie en façade latérale gauche ;
 - la modification d'aménagement intérieur ;
 - la modification de la terrasse arrière ;
 - la remise en pleine terre d'une partie de la zone latérale et création d'une terrasse ;
 - le réaménagement de la zone de recul ;
 - l'abattage d'un arbre (spinette blanche) en zone de cours et jardins ;
- que le châssis à guillotine du bow-window en façade arrière a été modifié par un grand châssis sans division ;
- qu'il n'est pas visible depuis l'espace public ;
- que la demande vise à le régulariser ;
- que les châssis actuels sont de teinte brune/bordeaux foncé ;
- que la demande vise à modifier la teinte des châssis et des ferronneries en gris anthracite tendance noir ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le Plateau de Stockel :
 - article 12 § 2 : les châssis et portes-fenêtres d'origine sont prioritairement restaurés, les divisions, profils, épaisseurs, cintrage et couleur d'origine seront conservés, en tant qu'éléments importants d'identité de l'immeuble ;
- que la dérogation est acceptable :
 - une photo de 1937 en noir et blanc permet de constater que les châssis et les ferronneries semblaient être de teinte foncée (cette photo ne permet pas de déterminer la teinte d'origine exacte) ;
 - la teinte proposée en gris anthracite tendance noir est donc acceptable puisqu'elle tend vers la teinte d'origine ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir n°10.42 :
 - III.3 zones latérales - destination (qui renvoie à l'article IV.1 - construction en zone de cours et jardins) : zone uniquement réservée à l'établissement de cour et jardin ;
 - le muret (h.1,50 m) de la terrasse située en zone latérale droite et une toute petite partie des escaliers menant à cette terrasse se situent en dehors de la zone de construction du Permis de Lotir précité ;
- que cette dérogation est acceptable :

- la quasi-totalité de la terrasse se situe en zone de construction du Permis de Lotir précité ;
- une terrasse est un complément usuel de la zone de cours et jardins ;
- il reste plus de 4 m libre en zone latérale droite ;
- actuellement, la zone latérale droite présente une grande zone asphaltée autorisée dans le permis d'urbanisme DB29/2003 ;
- le permis vise à supprimer la zone asphaltée en créant ponctuellement une terrasse et en plantant le reste de la zone afin de la rendre perméable ;
- qu'afin que la terrasse soit bien intégrée à l'architecture existante, la terrasse sera délimitée par un muret de la même hauteur que le soubassement de la maison et réalisé avec des briques similaires ;
- que la terrasse sera réalisée avec les pierres qui auront été récupérées par le démontage de la terrasse arrière dont l'emprise aura été diminuée ;
- que les crépis actuels de la maison ont des teintes ou nuances de teintes différentes ;
- que, du côté de la façade avant, le crépi a plutôt une teinte jaune orangée assez prononcée ;
- que, du côté de la façade arrière, le crépi a une teinte blanc beige ;
- que, d'après les anciennes photos et les plans d'origine, la villa avait un crépi de teint blanc cassé ;
- que l'ensemble des crépis doivent être refaits et qu'il est proposé d'unifier la teinte des façades en ton blanc beige (RAL 9010) ;
- que cette proposition s'approche de la teinte existante et respecte le style architectural de la villa ;
- que la grande salle à manger au centre du côté de la façade gauche de la maison ne possède qu'une fenêtre avec une allège et manque d'éclairage naturel ;
- qu'il est proposé d'agrandir la baie existante jusqu'au sol tout en gardant la répartition des divisions verticales ;
- qu'au niveau des aménagements intérieurs, le projet vise à réunir la salle de petit déjeuner, la cuisine, l'office et la laverie en un espace unique et fluide ;
- que la nouvelle cuisine sera en relation directe avec les espaces extérieurs ;
- que les pièces de l'étage seront légèrement modifiées et reconfigurées de la manière suivante :
 - une chambre principale avec un dressing et une salle de bain ;
 - deux chambres ;
 - une salle d'eau ;
 - un bureau ;
- que le projet vise également à diminuer l'ampleur de la terrasse arrière ;
- que le terrain actuel est issu d'une propriété plus grande qui a été divisée en deux, l'autre propriété issue de cette division se trouve à l'arrière du terrain concerné par le permis ;
- qu'à l'origine, la terrasse en pierre qui se trouve du côté de la façade arrière était proportionnée à la taille de la propriété ;
- que cette terrasse s'étend jusqu'au bord du plan d'eau rectangulaire qui traversait l'ancienne grande propriété ;
- qu'actuellement, le plan d'eau traverse les deux propriétés ;
- qu'au vu de la division du terrain, la terrasse est fort grande par rapport au jardin qui a été divisé ;
- qu'en diminuant son emprise, le jardin pourra bénéficier d'un espace planté plus agréable et adapté à la taille du terrain divisé ;
- que la rampe en briquette dans la zone de recul et menant à l'ancienne zone latérale asphaltée sera supprimée ;
- que le projet vise à récupérer l'amorce de ce chemin en briquette pour en faire une zone de retournement pour la sortie des véhicules ;
- qu'en effet, la sortie des véhicules en marche arrière présente un risque pour la sécurité, en raison de la mauvaise visibilité du conducteur et des différentes zones (passage pour les piétons, espaces tampons de végétation et une piste cyclable) à traverser avant d'atteindre la voie publique ;
- que cette zone de retournement prendrait place dans le talus où se trouvait la rampe d'accès en briquettes menant à la zone en asphalte ;
- que la zone du talus sera retravaillée avec de nouvelles plantations et la zone de retournement sera perméable et réalisée dans le même gravier que l'allée donnant accès au garage ;
- que la zone de retournement proposée a des dimensions assez généreuses ;

- que cette zone pourrait être réduite en largeur et présenter des bords courbes, de manière à mieux s'intégrer au talus existant et à faciliter la manœuvre de retournement ;
- qu'il y a lieu de diminuer la largeur de l'aire de retournement à environ 3,50 m au lieu de 5,50 m et proposer des bords courbes à la jonction avec la voie d'accès au garage ;
- que les modifications apportées à la villa ont pour objectif d'améliorer son habitabilité et de la rénover, tout en préservant ses qualités stylistiques et architecturales ;
- que l'abattage de l'arbre est demandé en raison de la taille importante de l'arbre, de la gêne visuelle qu'il représente et de l'inquiétude concernant sa stabilité et sa dangerosité ;
- qu'il s'agit d'une sapinette blanche (*Picea glauca*) d'une hauteur de 18 m et dont le tronc présente une circonférence de 170 cm à 1m50 du col ;
- que l'état sanitaire de l'arbre est bon et qu'il ne présente pas de caractéristique permettant d'envisager un risque de dommage significatif élevé ou imminent ;
- que son espérance de maintien est de plus de 15 ans ;
- que des écoulements de résines sont présents dans la partie supérieure du houppier ;
- qu'aucune intervention n'est recommandée ;
- que le demandeur ne propose pas de plan de replantation ;
- qu'en cas d'abattage, l'arbre devrait être remplacé par un feuillu de bonnes dimensions ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2025 au 17/11/2025 ;

Vu la réclamation introduite durant l'enquête publique ;

Considérant que :

- la réclamation introduite est hors propos et ne concerne pas directement le projet de demande de permis d'urbanisme ;

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

- diminuer la largeur de l'aire de retournement au maximum (à environ 3,50 m au lieu de 5,50 m) et proposer des bords courbes à la jonction avec la voie d'accès au garage ;
- proposer un plan de replantation qualitatif intégrant au moins un arbre d'une hauteur potentielle à l'âge adulte entre 10 et 12 mètres ;
- maintenir un aspect rugueux pour le nouveau crépi en façades ;

La dérogation à l'article 12§2, du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article III.3 du permis de lotir n°10.42 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Florian

v. lauren

Le Président,

Jan le P.