

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 23 avril 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 Maité 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 : Monsieur Arnaud DERODE et Madame Leticia DA SILVA PACHECO
- sur la propriété sise : Avenue du Jeu de Paume 31
- qui vise à exécuter les travaux suivants : créer des lucarnes, isoler et rénover une maison 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 Arnaud DERODE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Marc VANDERSTRICHT, architecte
- nombre de réclamant présent : /

7DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à créer des lucarnes, isoler et rénover une maison unifamiliale 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est inscrit dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n°X/4 approuvé par Arrêté Royal du 24/12/1969 ;
- que le bien est inscrit dans le Permis de Lotir (P.L.) n° 10.22, approuvé par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 08/07/1976 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions : construction prévue à moins de 3,00 m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la création de 3 lucarnes en toiture, 2 en façade avant et 1 en façade arrière ;
 - l'isolation des 3 façades de la maison avec la pose d'une finition en briquettes de ton rouge-brun ;
 - l'isolation du soubassement en pierre avec la pose d'une finition en briquettes ;
 - l'isolation de la toiture par l'extérieur ;
 - la modification de certaines baies de fenêtres ;
 - le remplacement des châssis par des châssis en PVC noir ;
 - le remplacement de la porte d'entrée par une porte en PVC noir ;
 - la création d'un escalier pour accéder aux combles ;
 - le remplacement et la modification de l'escalier en zone latérale pour accéder à la porte d'entrée ;
 - l'installation d'une clôture noire métallique pleine le long de l'espace public ;
 - l'installation de caissons à volet en façade avant et latérale ;
- que la régularisation porte sur :
 - la suppression et la modification de certaines baies de fenêtres ;
- 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 demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - article V.3°c) : zone de recul sur alignement – 6,00 m minimum ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - prescriptions graphiques pour la zone de recul – 6,00 m ;
- que les dérogations sont acceptables :
 - l'isolation extérieure dépasse la façade mitoyenne de 0,18 m ;
 - la profondeur de la zone de recul est de +/- 5,90 m en situation de fait ;
 - l'isolation n'empiète pas sur la voirie publique ;
 - elle permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : toiture ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le niveau du faîte est rehaussé de 0,10 m pour isoler la toiture par l'extérieur ;
 - il dépassera la toiture voisine gauche ;
 - la dérogation est minime ;
 - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;

- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - article V.3°a) : zone latérale non aedificandi – 4,00 m minimum ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - prescriptions graphiques pour la zone latérale – 4,00 m ;
- que les dérogations sont acceptables :
 - les dérogations concernent la modification de l'escalier en zone latérale qui permet d'accéder à la porte d'entrée surélevée de 1,22 m par rapport au niveau du sol ;
 - le profil de l'escalier est modifié par l'espacement plus important des marches en situation projetée ;
 - l'escalier est également élargi de 0,10 m, ce qui l'implante à 2,83 m de la limite mitoyenne droite ;
 - que l'escalier est un élément ponctuel ; qu'un aménagement similaire était déjà présent en situation de droit ; que son élargissement est minime en situation projetée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) :
 - Titre VI, article 50 : clôture des propriétés longeant la voie publique ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - l'installation d'une clôture métallique noire et pleine est prévue le long de l'avenue et sur le retour de la pente de garage ; sa hauteur est de 1,50 m ;
 - l'avenue du Jeu de Paume est caractérisée par la présence de haies et de murets bas à front de rue ;
 - le dispositif projeté créerait une rupture dans la continuité paysagère de l'avenue et dans la lecture homogène des aménagements en front de voirie ;
 - il ne favorise pas la perméabilité visuelle ni la qualité paysagère recherchée dans ce type de voirie résidentielle ;
 - il formerait un précédent non souhaitable dans cette avenue ;
 - il y a lieu de supprimer les clôtures et le portail prévus à front de rue et en zone de recul ;
- que la construction de la maison date de 1979 (DB61/1979) ;
- que 2 nouvelles lucarnes sont prévues en façade avant et 1 en façade arrière ; que leur gabarit respecte les prescriptions du R.R.U. et du P.P.A.S. ;
- qu'elles améliorent l'habitabilité des combles qui seront aménagés dans le futur ; qu'un escalier est également créé pour y accéder plus facilement depuis le 1^{er} étage ;
- que le bardage de finition des lucarnes est en zinc noir ; que cette proposition s'intègre à la toiture en ardoises ;
- que les façades sont recouvertes de briquettes de ton rouge-brun après isolation ; qu'il s'agit d'une finition similaire aux briques existantes ;
- que l'isolation par l'extérieur engendre la suppression des encadrements en pierre et du bardage en bois en façade avant ;
- que toutefois, cette finition est prévue de façon continue, y compris sur le soubassement en pierre ;
- que la maison voisine présente également un soubassement en pierre identique ;
- que pour maintenir l'homogénéité et l'aspect d'origine de la maison, il y a lieu de conserver le soubassement en pierre ou de prévoir un soubassement en imitation de pierre, à l'identique ;
- que les châssis sont en PVC brun en situation de droit ; qu'ils ont été remplacés par des châssis blancs en situation de fait ; qu'il est proposé de les remplacer par des châssis en PVC noir en situation projetée ;
- qu'un coupe technique du châssis a été jointe au dossier ; que la largeur du profilé est de 11,6 cm pour un élément ouvrant ; que cette dimension est acceptable ;
- que la porte d'entrée est également prévue en PVC noir ;
- que la porte de garage est une porte sectionnelle grise en situation de fait ; qu'il n'est pas prévu de la remplacer ;
- que la corniche en bois blanc est prévue en bardage de fibre-ciment de ton noir en situation projetée ;
- qu'il y a lieu de conserver la corniche en bois blanc pour maintenir la cohérence avec la construction mitoyenne ;
- que la baie de fenêtre de droite au rez-de-chaussée en façade avant est supprimée en situation projetée ;
- que l'allège de la baie de fenêtre située juste au-dessus sera réhaussée de 0,40 m ;

- que la fenêtre du 2^{ème} étage en façade latérale sera supprimée et que 2 nouvelles fenêtres, de gabarit similaire, seront créées sur le pignon ;
- que le projet prévoit l'installation de plusieurs caissons à volets en façade avant et latérale ; qu'ils sont placés en surépaisseur sur la maçonnerie ; qu'ils nuisent à l'aspect architectural de la maison ;
- que des caissons éventuellement envisageables devront répondre aux conditions suivantes :
 - être de teinte identique aux châssis ;
 - être appliqué sur la partie supérieure du châssis sans débordement sur le vitrage ;
 - ne pas présenter de saillie par rapport au plan de façade ;
- qu'il y a lieu de supprimer les volets ou de les faire correspondre aux critères ci-dessus ;
- qu'une nouvelle citerne d'eau de pluie de 10.000 litres est prévue ; que l'application de la gestion intégrée des eaux pluviales n'est pas précisée ; que la réutilisation des eaux pluviales (jardin et/ou toilettes) ainsi que l'infiltration du trop-plein sur la parcelle pourrait être envisagés ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/03/2026 au 13/04/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- conserver le soubassement en pierre ou prévoir un soubassement en imitation de pierre, à l'identique ;
- conserver la corniche en bois blanc ;
- supprimer les volets ou les faire correspondre aux critères énoncés dans les considérants ;
- supprimer les clôtures et le portail prévues à front de rue et en zone de recul ;

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

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

La dérogation à l'article V.3°a) du Plan Particulier d'Affectation du Sol (zone latérale) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article V.3°c) du Plan Particulier d'Affectation du Sol (zone de recul) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les dérogations aux prescriptions graphiques du Permis de Lotir (zone latérale et zone de recul) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 50 du Titre VI du Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

