

**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 : ELGEAL S.R.L. représentée par Monsieur Alain LEBENS
- sur la propriété sise : Rue Medaets 63
- qui vise à exécuter les travaux suivants : isoler la façade avant et réaliser des soupiraux en façade arrière

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 que 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
  - Monsieur Alain LEBENS
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- nombre de réclamant présent : 1

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que le projet vise isoler la façade avant et à réaliser des soupiraux en façade arrière d'un immeuble mitoyen ;
- 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 ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
  - l'isolation par l'extérieur de la façade avant ;
  - la création de deux soupiraux en façade arrière ;
  - la mise en peinture des corniches en façade avant de marron à gris anthracite ;
  - la création d'une toilette indépendante de la salle de bain pour les appartements des étages +1, +2 et +3 ;
  - la création d'une baie de porte dans le mur d'une épaisseur de 0,24 m entre la chambre et la salle de bain aux étages +1, +2 et +3 ;
- 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 dépasse la façade mitoyenne à rue de 0,16 m + l'épaisseur de la brique ;
  - l'isolation est prévue à partir d'une hauteur de 2,50 m par rapport au niveau du trottoir ;
  - elle n'empiète pas sur la voirie publique ;
  - elle permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'immeuble ;
- que la façade à rue est actuellement en briques peintes en jaune clair avec un bow-window en enduit jaune clair ;
- que le projet prévoit des briquettes de ton rouge pour la façade et un enduit clair pour le bow-window ;
- que la rue est caractérisée par la présence de nombreuses façades en briques rouges avec des éléments en pierre ou enduit de ton clair ;
- que la proposition s'intègre à l'environnement bâti ;
- que l'immeuble compte 5 logements en situation de droit (DB221/2025) ;
- qu'il n'est pas raccordé au gaz ; qu'il est proposé de remplacer le système de chauffage avec convecteurs électriques par l'installation de pompes à chaleur air-air individuelles ;
- que les 5 pompes à chaleur sont prévues au sous-sol en façade arrière ; que cet emplacement permet de limiter les nuisances sonores et visuelles liées à ce type d'installation ;
- qu'afin de garantir un flux d'air suffisant pour les pompes à chaleur, il est demandé de créer deux soupiraux au niveau du jardin en façade arrière ;
- que leur ouverture mesure 2,00 m x 0,75 m et qu'ils sont situés à 0,27 m et 1,12 m des limites mitoyennes ;
- que ces aménagements ne sont pas contraires au bon aménagement des lieux ; qu'ils sont non visibles depuis l'espace public ;
- qu'en séance, le demandeur s'engage à faire réaliser une étude acoustique pour l'installation des pompes à chaleur, afin de vérifier si elles répondront aux normes de bruit autorisées ;
- qu'il y a lieu de fournir une étude acoustique concernant les pompes à chaleur et le cas échéant apporter les modifications nécessaires au respect des normes de bruit ;

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

Vu la réclamation portant sur :

- les nuisances sonores :
  - le bruit continu potentiel jour et nuit ;
  - la proximité immédiate des chambres ;

- l'absence d'étude acoustique ;
- le risque de non-respect des normes ;
- les rejets d'air problématiques :
  - l'air chaud soufflé vers la propriété voisine ;
  - la gêne thermique, bruit, inconfort ;
  - l'impact sur la cuisine et les pièces de vie ;
- l'implantation inadaptée (cave) :
  - le risque de surchauffe et mauvais rendement ;
  - la ventilation insuffisante ;
  - le doute sur la conformité technique ;
- les problèmes d'humidité :
  - les infiltrations d'eau existantes ;
  - les risques électriques et de dégradation ;
  - la sécurité non garantie ;
- l'incohérence énergétique :
  - le bâtiment mal isolé (PEB G) ;
  - l'installation jugée inefficace et surdimensionnée ;
  - l'alternative gaz possible ;
- le manque d'information :
  - pas de données sur la puissance ;
  - pas d'étude d'impact ;
  - le doute sur la nécessité d'un permis d'environnement ;
- le trouble anormal de voisinage :
  - l'accumulation de nuisances (bruit, air, vibrations) ;
- la perte de valeur immobilière :
  - la dégradation de l'attractivité du bien ;
- les demandes :
  - le refus ou modification du projet ;
  - les études techniques (acoustique, air) ;
  - la vérification de conformité et sécurité ;
  - l'analyse du permis d'environnement ;
  - l'examen d'alternatives (gaz) ;

Considérant que :

- au niveau du bruit, il n'y a rien de démontré à ce stade ; une étude acoustique sera imposée pour garantir le respect des normes ;
- pour les rejets d'air, il n'y a pas de nuisance excessive prouvée actuellement ;
- pour l'implantation en cave, c'est une solution technique courante ; la ventilation est assurée par les soupiraux ;
- pour l'humidité et la sécurité, il y a lieu de respecter les normes techniques requises ;
- pour l'énergie, les pompes à chaleur constituent une amélioration par rapport aux convecteurs électriques
- pour les données techniques et le permis d'environnement, la demande n'y est pas soumise suite à l'analyse des données techniques des PAC ;
- pour le trouble de voisinage, une étude acoustique est sollicitée ;

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

- fournir une étude acoustique concernant les pompes à chaleur et le cas échéant apporter les modifications nécessaires au respect des normes de bruit ;

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

Les membres,

La Commission,

Le Président,

