

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 Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme
 - 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 Vito Marco PERFETTO et Madame Martina DE DONNO
- sur la propriété sise : Avenue Montgolfier 37
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser et isoler la toiture et les lucarnes d'une habitation unifamiliale isolée

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Vito Marco PERFETTO
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Emmanuel DEKEERSMAEKER
- nombre de réclamant présent : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à régulariser et isoler la toiture et les lucarnes d'une habitation unifamiliale isolée ;
- 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 237 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) ;
 - actes et travaux dans la Zone de Protection d'un bien classé sont soumis à l'avis de la Commission (Le Parador) ;

Vu le permis d'urbanisme DB126/1973 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 30/08/1973, pour la construction du bâtiment ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'isolation de la toiture et des lucarnes ;
 - le remplacement des ardoises par des tuiles en terre cuite de teinte noire ;
 - la pose de panneaux solaires sur les deux versants de la toiture ;
- que la régularisation concerne :
 - la modification de la dimension de la cheminée ;
 - le remplacement des menuiseries en bois par du PVC ;
 - le remplacement du garde-corps en façade avant ;
 - la suppression des volets ;
 - la modification d'une baie en façade latérale gauche ;
 - la clôture de la zone de zone de recul à l'alignement ;
- 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 est acceptable :
 - la dérogation concerne la hauteur des portails, du pilastre ainsi que de la clôture installée à front de rue afin de sécuriser la parcelle ;
 - les portails existants ne sont pas représentés sur les plans, mais sont visibles sur les orthophotoplans depuis 2024 ;
 - ils présentent une hauteur de +/- 1,50 m, ce qui est contraire à la prescription du R.C.U., autorisant une hauteur de 0,80 m ;
 - les portails et la clôture sont ajourés et réalisés en métal de teinte noire, similaire au garde-corps en façade avant ;
 - cela permettra de maintenir une certaine perméabilité visuelle depuis l'espace public vers la parcelle concernée ;
 - la clôture est masquée par la végétalisation ;
 - ces aménagements s'intègrent harmonieusement dans le contexte urbain existant et ne portent pas atteinte à l'harmonie du front de rue ;
 - il convient de dessiner les portails sur les plans, d'en coter la hauteur et d'en préciser le matériau ainsi que la teinte ;
- que le projet vise l'isolation de la toiture ainsi que des faces et joues des lucarnes ;
- que les ardoises existantes amiantées de teinte gris-bleu seront remplacées par des tuiles en terre cuite de teinte noire, pour la couverture de la toiture et des lucarnes ;

- que la plupart des bâtiments du tronçon de la rue présentent des couvertures de toiture dans les tonalités gris anthracite à noires ;
- que le projet s'inscrit dès lors dans une gamme de teintes sombres pour la couverture de la toiture ;
- que la face de la lucarne sera en briquettes de teinte blanche, similaire à l'existant ;
- que ces interventions s'intègrent de manière harmonieuse sur la façade et dans l'environnement ;
- que ces travaux permettront d'améliorer le confort et les performances énergétiques de l'habitation ;
- qu'il est également prévu la pose de panneaux photovoltaïques sur les versants de la toiture ;
- que la demande porte également sur la régularisation des transformations en façades ;
- que les dimensions de la cheminée ont été réduites ;
- que les châssis d'origine en bois ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte blanche ;
- que la porte d'entrée en bois, située en façade latérale gauche, a été remplacée par une nouvelle porte en PVC de teinte brun foncé ;
- que la porte de garage a également été remplacée par une porte sectionnelle en aluminium de teinte blanche ;
- que ces travaux sont visibles depuis l'espace public ;
- que le bien est situé dans une zone de protection d'un bien classé (Le Parador), visant à protéger les perspectives vers le site protégé ;
- que le bâtiment protégé est implanté sur un terrain traversant entre l'avenue Montgolfier et avenue Louis Jasmin ;
- que le site classé est situé en limite mitoyenne droite et en limite mitoyenne en fond de parcelle du bien concerné ;
- que le PVC n'est pas un matériau durable ni esthétique ;
- que ces travaux portent atteinte à l'esthétique du bâtiment et ont un impact sur la perception et la mise en valeur du bâtiment patrimonial concerné ;
- qu'au vu de ce qui précède, leur régularisation n'est pas envisageable ;
- qu'il convient dès lors de prévoir des menuiseries en bois ou en aluminium lors du prochain remplacement ;
- que cela permettra une meilleure intégration du bâtiment dans l'environnement ;
- que le style du garde-corps existant s'intègre harmonieusement sur la façade ;
- que les travaux prévus ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

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

- dessiner les portails sur les plans ;

La dérogation à l'article 50 du Titre VI du Règlement Communal d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

