

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 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 : Madame Marie-Antoinette JACOBS et Madame Alizée STREIBEL
- sur la propriété sise : Avenue Edmond Parmentier 52
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser, étendre en toiture et transformer une habitation unifamiliale mitoyenne

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 :
 - Madame Marie-Antoinette JACOBS
 - Madame Alizée STREIBEL
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Neil FASTRES, architecte
- 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, étendre en toiture et transformer une habitation unifamiliale mitoyenne ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Z.I.CH.E.E.) 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 Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel approuvé le 15/04/2025 ;
- 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 l'immeuble concerné est identifié dans la catégorie 3 ;
- que la catégorie 3 comprend les immeubles qui présentent un intérêt d'accompagnement des valeurs patrimoniales, architecturales, urbanistiques et paysagères spécifique au quartier ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du P.R.A.S. :
 - H.21 : modification visible depuis les espaces publics en Z.I.C.H.E.E. ;

Vu les permis d'urbanisme n°282, n°112 et n°103 (DB282/1922, DB112/1932 et DB103/1993) délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date des 02/08/1922, 11/05/1932 et 21/06/1993, pour la construction du bâtiment et la transformation du bâtiment ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
 - la modification de la teinte des menuiseries extérieures existantes en bois, du blanc au vert foncé ;
 - la modification de l'escalier menant à la porte d'entrée ;
 - l'aménagement d'un local vélos/poubelles au sous-sol et la création d'une porte d'accès en façade avant ;
 - la création d'une lucarne en façade arrière ;
 - l'aménagement des combles en une salle de jeux ;
 - la pose d'un enduit de teinte blanc-gris sur isolant sur la façade arrière et d'un bardage en carreaux de céramiques de teinte verte sur isolant sur les annexes existantes ;
 - la végétalisation des toitures plates des extensions arrières et l'ajout des lanterneaux ;
 - la modification des ouvertures de l'extension en façade arrière ;
 - le remplacement des châssis de l'extension arrière par des châssis en aluminium de teinte vert foncé ;
 - le réaménagement intérieur des espaces ;
- que la régularisation concerne :
 - la minéralisation de la zone de recul ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) et du Règlement communal d'urbanisme zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel :
 - Titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien de la zone de recul ;
 - R.C.U.Z., Titre II, article 24 : aménagement des zones de recul – généralités ;
 - R.C.U.Z., Titre II, article 26 : perméabilité du sol, relief et aménagement d'accès ;
 - R.C.U.Z., Titre II, article 28 : stationnement en surface ;
- que les dérogations ne sont pas acceptables :
 - la zone de recul est actuellement minéralisée et uniquement bordée de végétation sur les limites mitoyennes ;
 - celle-ci est aménagée en zone de stationnement ;
 - la plupart des bâtiments voisins du tronçon de la rue présente un aménagement similaire en zone de recul ; toutefois la majorité dispose d'un garage, ce qui justifie la minéralisation de l'accès ;
 - les plans de la situation de droit mentionnent un jardinet en zone de recul ;

- en 1993, une demande de permis d'urbanisme (DB103/1993) a été introduite pour la transformation du bâtiment ; qu'une annotation « parking » figure sur les plans de la façade avant ; que l'objet de la demande ne portait toutefois pas sur cet aménagement ;
- ce revêtement imperméable est contraire aux objectifs de la Région Bruxelles-Capitale en matière de gestion des eaux de pluies et de désengorgement des réseaux d'égouttage ;
- la minéralisation complète de la zone de recul contribue également à l'augmentation des îlots de chaleurs urbains ;
- le projet prévoit la végétalisation d'une bande supplémentaire d'environ 0,60 m entre l'allée d'accès au bel étage et la rampe d'accès au sous-sol ;
- cette superficie est toutefois minimale et ne permet pas d'apporter une amélioration significative des qualités paysagères de la parcelle ;
- il convient dès lors d'augmenter la superficie végétalisée de la zone de recul et de limiter les surfaces minéralisées aux seuls accès aux portes ;
- qu'en façade avant, le projet prévoit la modification de l'escalier extérieur menant à la porte d'entrée afin de permettre la création d'un accès au local vélos/poubelles prévu au sous-sol ;
- que la volée d'escalier d'accès à la porte d'entrée, actuellement parallèle à la façade, sera réorientée perpendiculairement à celle-ci et alignée avec la porte d'entrée ;
- que cet aménagement permettra de disposer d'un local vélos conforme et aisément accessible depuis l'espace public, favorisant ainsi l'usage des modes de déplacement doux ;
- que la porte du local vélos/ poubelles sera réalisée en bois peinte en vert foncé ;
- que celle-ci reprend les proportions et le style des menuiseries existantes et s'intègre harmonieusement à la composition de la façade ;
- que l'aménagement d'un accès vers le sous-sol ne porte pas atteinte aux qualités architecturales du bien ni aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- qu'il est prévu de repeindre les châssis existants en bois, actuellement de teinte blanche, en vert foncé ;
- que la teinte proposée respecte le style du bâtiment et s'intègre harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- qu'elle s'accorde bien avec les briques de teinte claire et les éléments décoratifs en façade ;
- que les ferronneries en façades font partie intégrante de la composition architecturale et doivent être maintenues ;
- que le projet prévoit également la modification volumétrique de l'habitation par l'ajout d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
- que la lucarne sera implantée à environ 0,18 m de la limite mitoyenne de gauche (n°48) et en retrait d'environ 1,80 m par rapport au nu de la façade arrière ;
- qu'en raison de sa proximité immédiate avec la limite mitoyenne, la lucarne apparaît disproportionnée par rapport au volume de la toiture et rompt l'équilibre de celle-ci ;
- qu'il convient de réduire la largeur de la lucarne en prévoyant un retrait d'environ 0,50 m de la limite mitoyenne, et d'aligner la joue extérieure de la lucarne avec la cheminée, afin d'en diminuer l'impact visuel ;
- que les prescriptions du Titre I du R.R.U. en ce qui concerne les dimensions de la lucarne sont respectées ;
- que celle-ci sera revêtue d'un bardage en zinc à joint debout de teinte naturelle ;
- qu'elle sera pourvue de châssis en aluminium de teinte vert foncé, similaires aux châssis de l'extension ;
- que les châssis existants en bois en façade arrière seront peints en vert foncé ;
- que la lucarne permettra d'améliorer l'habitabilité du bâtiment et d'aménager une salle de jeux dans les combles ;
- qu'il est prévu la pose d'un enduit de teinte blanc-gris sur la façade arrière ;
- que l'extension arrière sera reconstruite, en respectant les proportions existantes ;
- que l'enveloppe sera isolée et recouverte d'un carrelage de teinte vert clair ;
- qu'il s'agit d'une façade non visible depuis l'espace public ;
- que cette intervention permettra de distinguer le volume contemporain du volume existant ;
- que ces matériaux et ces teintes s'intègrent harmonieusement sur la façade ;
- que les ouvertures de fenêtres de l'extension seront modifiées ;

- que ces modifications ne portent pas atteinte à l'éclairage naturel des pièces habitables et s'intègrent harmonieusement sur la façade ;
- que la toiture plate de l'extension ne sera pas accessible ;
- qu'il est prévu la pose d'une toiture verte de type extensive sur la toiture plate de l'extension et l'installation de deux lanterneaux ;
- que cela permettra d'augmenter l'éclairage naturel des pièces de vie ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 3 chambres ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- qu'à l'exception de la teinte des châssis en façade avant, les travaux projetés ne portent pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

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

Vu l'absence de réclamation ;

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

- augmenter la superficie végétalisée de la zone de recul en limitant les surfaces minéralisées aux seuls accès aux portes ;
- maintenir les ferronneries en façade avant ;
- prévoir un retrait d'environ 0,50 m de la limite mitoyenne pour la lucarne ;

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'aménagement et l'entretien de la zone de recul est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les dérogations aux articles 24, 26 et 28 , chapitre 1 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel concernant l'aménagement des zones de recul sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

