

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 12 février 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 Maïté 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 : Madame Donatienne HAYOIS
- sur la propriété sise : Avenue des Passereaux 16
- qui vise à exécuter les travaux suivants : isoler, rénover et régulariser 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 : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Michel LAROSE, architecte
- nombre de réclamant présent : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à isoler, rénover et régulariser 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 la maison 3 façades est située à l'angle de l'avenue des Pinsons et de l'avenue des Passereaux ;
- que le projet porte sur :
 - l'isolation par l'extérieur des 3 façades ;
 - le remplacement de certains châssis ;
 - le percement de deux baies au 2^{ème} étage dans le pignon ;
 - le réaménagement intérieur ;
- que la régularisation porte sur :
 - la suppression des volets ;
 - la profondeur du volume au rez-de-chaussée en façade arrière (cuisine) ;
 - les châssis et la porte d'entrée en PVC ;
- 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 de 15 cm située avenue des Pinsons ;
 - 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 4: profondeur de construction ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la construction dépasse les 3/4 de la profondeur du terrain ;
 - la dérogation concerne uniquement l'isolation par l'extérieur de la façade ;
 - l'isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
 - lors du permis de 1952, le volume du rez-de-chaussée en façade arrière (cuisine) dépassait déjà les ¾ de la profondeur du terrain ;
 - il avait finalement été construit moins profond de +/- 0,80 m par rapport à ce qui était prévu sur les plans ;
- que ses 3 façades sont visibles depuis l'espace public ;
- que le matériau de parement projeté est un enduit sur isolant de ton blanc cassé ;
- que le choix de prévoir la maison entièrement en enduit ne s'intègre pas dans le quartier qui est caractérisé par la présence de maisons en briques rouges ;
- que seuls quelques maisons sont en enduit et/ou en briques peintes en blanc (Avenue des Passereaux 2, 5, 7, 11 et 13) ; qu'elles le sont depuis l'origine ;
- que l'habitation fait partie d'un ensemble de 4 maisons en briques avec des éléments ponctuels en enduit ;
- que le matériau prédominant dans le quartier est la brique ;
- qu'il y a lieu de prévoir au minimum au niveau du rez-de-chaussée une finition en plaquettes de teinte rouge-brun, similaires à l'existant, pour les 3 façades afin de conserver les caractéristiques architecturales du bien ;
- que les châssis sont en bois en situation de droit ;
- qu'ils ont été remplacés par des châssis en PVC en 1995 en situation de fait ; que certains d'entre eux seront à nouveau remplacés par des châssis en PVC, sans croisillons, en situation projetée ;
- que la fiche technique des nouveaux châssis est jointe au dossier ;
- que la porte d'entrée est en PVC ;
- que la porte à régulariser présente un certain travail de relief qui correspond au style architectural de la maison ;

- que la maison ne présente pas de caractéristiques architecturales et esthétiques particulières ;
- que la porte de garage est en bois de ton blanc en situation de fait et projetée ;
- que tous les volets visibles sur les façades en situation de droit ont été supprimés, certains déjà avant 2000 ;
- que l'aménagement intérieur est modifié ; que l'escalier est déplacé et prévu le long du mur mitoyen en situation projetée ; que cela améliore la connexion des pièces du séjour entre elles et génère des chambres plus spacieuses ;
- qu'il s'agit d'une maison de 5 chambres en situation de droit et de 4 chambres en situation projetée ;
- que les prescriptions du R.R.U. en matière d'habitabilité sont respectées ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que toutes les eaux pluviales récoltées en toiture sont rejetées à l'égout, tant en situation existante que projetée ;
- que l'isolation des façades et la rénovation complète intérieure de la maison serait l'occasion de prévoir la déconnection des eaux pluviales ;
- qu'il convient de proposer l'installation d'une citerne d'eau de pluie avec un dispositif de valorisation des eaux pluviales à des fins domestiques (WC, laverie, entretien) et la déconnexion du réseau d'égouttage (temporisation, infiltration, évapotranspiration) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/01/2026 au 02/02/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir au minimum au niveau du rez-de-chaussée une finition en plaquettes de teinte rouge-brun, similaires à l'existant, pour les 3 façades ;
- proposer l'installation d'une citerne d'eau de pluie avec un dispositif de valorisation des eaux pluviales à des fins domestiques (WC, laverie, entretien) et la déconnexion du réseau d'égouttage (temporisation, infiltration, évapotranspiration) ;

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

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,