

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 septembre 2023 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, conseiller communal.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
    - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
  - 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 : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- 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 du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation ;

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 Etienne MONNOYE et Madame Christine VAN WINCKEL
- sur la propriété sise : Avenue Paule 5
- qui vise à exécuter les travaux suivants : isoler une maison unifamiliale

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 Etienne MONNOYE et Madame Christine VAN WINCKEL
- d'office, les personnes ou organismes suivants : Monsieur Jean-Michel LECLERCQ, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que la demande vise à isoler une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu, notamment, des articles 207 et 333 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - la maison unifamiliale a été construite en 1909 et est inscrite à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu les permis d'urbanisme n°635, 283 et 118 (DB635/1909, DB283/1932 et DB118/1983) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins dans l'ordre, en date du 29/12/1909, 19/11/1932 et 18/08/1983, qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur l'isolation par l'extérieur des façades de la maison unifamiliale ;
- qu'il s'agit d'une maison trois façades, qui forme un ensemble architectural avec sa voisine mitoyenne, le N°7 ;
- qu'elles sont de style éclectique avec des éléments pittoresques ;
- qu'une demande de permis d'urbanisme similaire a été introduite en parallèle pour la maison voisine mitoyenne ;
- que les deux demandes de permis d'urbanisme sont instruites en même temps ;
- que les matériaux en situation existante sont :
  - de la brique peinte de ton clair pour les façades avant et latérale ;
  - une corniche en bois ;
  - un soubassement en moellons en façade avant et un soubassement en pierre peinte de ton clair en façade latérale ;
  - des châssis en bois de couleur naturelle ;
  - des seuils de fenêtre en pierre bleue ;
  - des tuiles noires en façade avant et des tuiles rouges en façade arrière (toiture principale) ;
- que les matériaux en situation projetée sont :
  - un enduit de ton clair crème sur isolant pour toutes les façades ;
  - un soubassement en pierre bleue en façade avant et en façade latérale ;
  - des châssis en bois de couleur naturelle (inchangés) ;
  - des seuils de fenêtre en pierre bleue ;
  - des tuiles rouges pour la toiture principale ;
- que l'avenue Paule est pourvue d'un alignement de 4m ;
- que la maison présente une zone de recul importante et qu'elle est située à une distance de +/- 18 m de l'espace public ;
- que l'isolation de la façade avant n'empiète donc pas sur la zone non-aedificandi de 4m ;
- que l'isolation des 2 bâtiments 3 façades est dès lors envisageable à condition de préserver les qualités architecturales des bâtiments existants ;
- que des voûtes en briques sont présentes autour des baies en façade avant en situation existante ;
- que différents jeux de reliefs réalisés en brique sont présents en façade avant en situation existante ;
- que ces éléments en relief ne sont pas maintenus en situation projetée (cf. coupe AA) ;

- que toutefois, il y a lieu de maintenir le relief cintré au-dessus de la fenêtre du rez-de-chaussée en façade avant pour prévenir les coulées d'eau sur cette fenêtre ;
- que des volets sont présents de part et d'autre de la fenêtre du rez-de-chaussée en façade avant ;
- que ceux-ci sont maintenus à l'identique, en situation projetée ;
- qu'il y a lieu de veiller à plus harmoniser les éléments décoratifs en façade entre les deux maisons ;
- que la maison du N°7 présente des nombreux éléments peints de par la présence des faux colombages en situation projetée, contrairement à la maison du N°5 qui présente relativement peu d'éléments peints ;
- qu'il y a lieu de proposer un traitement des façades qui préserve l'ensemble des deux maisons jumelles ;
- qu'il y a lieu d'indiquer sur les plans que « lors du prochain remplacement des châssis, il y a lieu de prévoir des châssis en bois qui respectent les divisions d'origine (voir plans de la situation de droit) » ;
- que la lucarne en façade avant n'est pas modifiée ;
- que le projet améliore les performances énergétiques et le confort du bien ;
- que moyennant le respect des conditions ci-dessous, il ne rompt pas l'homogénéité de l'ensemble architectural dans lequel s'inscrit le bien ;

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

- veiller à plus harmoniser les éléments décoratifs en façade entre les deux maisons ;
- reproduire le relief cintré au-dessus de la fenêtre du rez-de-chaussée en façade avant lors de son isolation ;

La Commission,

Les membres,

Le Président,