

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 26 mars 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 Frédéric van de PUT et Madame Sophie de MALEINGREAU d'HEMBISE
- sur la propriété sise : Rue au Bois 147
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser et isoler les façades et la toiture d'une habitation 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 Frédéric van de PUT
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Esteban BELTRAN
- nombre de réclamant présent : 0

**DECIDE à huis clos :**

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

## Considérant :

- que le projet vise à régulariser et isoler les façades et la toiture d'une habitation unifamiliale mitoyenne ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (Z.I.C.H.E.E.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
  - P.R.A.S., H.21 : actes et travaux visibles depuis l'espace public d'un bien situé en Z.I.C.H.E.E. ;

Vu les permis d'urbanisme n°328 et n°121 et (DB328/1906 et DB121/1972) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates des 06/03/1906 et 28/09/1972, pour la construction et la transformation du bâtiment ;

## Considérant :

- que le projet porte sur :
  - l'isolation par l'extérieur des façades ;
  - l'isolation de la toiture ;
- que la régularisation concerne :
  - le remplacement des châssis et de la porte d'entrée d'origine en aluminium par de nouvelles menuiseries du même matériau, avec un changement de teinte en vert-gris et l'ajout des croisillons ;
  - l'agrandissement de l'extension en façade arrière, au niveau du sous-sol (rez-de-jardin) et du rez-de-chaussée ;
  - la création d'un balcon sur l'extension du rez-de-chaussée ainsi que d'un escalier extérieur permettant l'accès au jardin depuis les pièces de vie ;
  - la modification des ouvertures en façade arrière ;
  - le réaménagement intérieur des espaces ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, article 4 : profondeur de construction ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la profondeur de l'extension au sous-sol (rez-de-jardin) et au rez-de-chaussée a été augmentée par rapport à la situation de droit, avec l'aménagement d'un balcon et de son escalier d'accès sur la toiture plate de l'extension ;
  - le dépassement en profondeur d'environ 2,59 m par rapport au voisin mitoyen le plus profond (n°145) est principalement dû à l'escalier extérieur, l'extension et le balcon ne dépassent quant à eux que de 0,36 m celui-ci ;
  - il s'agit d'une situation existante de fait, datant d'avant 1987 ;
  - la profondeur totale de bâtisse ne dépasse pas les  $\frac{3}{4}$  de la superficie de la parcelle ;
  - l'escalier constitue un élément ponctuel permettant de relier les espaces de vie au jardin ;
  - ces travaux améliorent l'habitabilité, le confort et l'accessibilité du bâtiment ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, article 6 : la toiture (hauteur) ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la hauteur de l'extension au sous-sol (rez-de-jardin) ainsi que celle du balcon dépassent le profil de construction du bâtiment de gauche (n°149), celui-ci étant moins profond ;
  - le bâtiment de gauche (n°149) a été construit en 2001, soit postérieurement à l'agrandissement de l'extension du bâtiment concerné, réalisée avant 1977 comme en attestent les orthophotoplans ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, article 10 : éclairage naturel ;

- que cette dérogation est acceptable :
  - la surface nette éclairante du bureau aménagé au rez-de-chaussée est de 2,84 m<sup>2</sup>, pour une superficie de 17 m<sup>2</sup> ;
  - la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 3,4 m<sup>2</sup> ;
  - le déficit de 0,56 m<sup>2</sup> est induit par la superficie généreuse du bureau ;
  - le réaménagement est effectué dans l’empreinte du bâti existant ;
  - la baie du bureau est existante et ne fait pas l’objet de modification ;
  - le déficit est minime et ne porte pas atteinte à l’habitabilité de la pièce ;
- qu’il s’agit d’une habitation unifamiliale mitoyenne construite en 1906 ;
- que le projet vise la pose des briquettes de teinte blanche sur isolat, d’une épaisseur totale de 0,14 m, en façade avant et arrière ;
- que les plans de la situation de droit mentionnent un parement en briques de teinte rouge en façade avant et arrière ;
- qu’en situation existante de fait, le parement de la façade est constitué d’un cimentage imitant la pierre blanche en façade avant et d’un crépi de teinte grise en façade arrière ;
- que le matériau proposé présente un caractère plus qualitatif et durable et permet une intégration esthétique plus harmonieuse à la façade ;
- qu’en façade avant, l’isolation est prévue à partir du linteau des fenêtres du rez-de-chaussée, à une hauteur de 2,53 m par rapport au trottoir, conformément au Titre I du R.R.U. ;
- qu’au niveau du rez-de-chaussée, en façade avant, un enduit de propreté de teinte blanche est prévu ;
- qu’afin de marquer les parties inférieure et supérieure de la façade, il convient de prévoir un lit de briquettes sur chant en partie inférieure et au niveau de l’entablement ;
- que cela permettra de renforcer l’expression architecturale de la façade et d’assurer une transition entre les différents matériaux ;
- qu’un seuil en pierre bleue continu sur toute la largeur de la façade est prévu pour les fenêtres du premier étage ;
- qu’en situation existante de fait, les seuils correspondent à la largeur des fenêtres ;
- que cet élément continu ne respecte pas le style du bâtiment et ne s’intègre pas harmonieusement à la composition de la façade ;
- qu’il convient dès lors de limiter les seuils à la largeur des fenêtres ;
- que le nouveau soubassement sera réalisé en pierre bleue, en remplacement du cimentage d’imitation pierre bleue, afin de rétablir le matériau d’origine ;
- que la corniche en bois de teinte blanche sera remplacée par un bac en zinc ;
- que la toiture sera isolée et recouverte de tuiles rouges, similaire à celles existantes ;
- que ces travaux permettront d’améliorer l’esthétique et les performances énergétiques du bâtiment ;
- que la demande vise également la régularisation du remplacement des châssis et de la porte d’entrée en aluminium en façade avant par de nouvelles menuiseries du même matériau, avec un changement de teinte, passant du blanc au vert-gris ;
- que le projet ne prévoit pas leur remplacement ;
- que la division des châssis d’origine a été conservée et que des croisillons horizontaux ont été ajoutés ;
- que le bâtiment voisin de gauche (n°151) présente également d’une division horizontale des châssis en façade avant ;
- que ces travaux s’intègrent harmonieusement sur la façade et dans l’environnement ;
- que la demande porte également sur la régularisation des ouvertures en façade arrière ;
- que de nouvelles baies ont été créées au niveau du sous-sol (rez-de-jardin) pour permettre l’éclairage de l’atelier, et que les allèges des baies du rez-de-chaussée ont été supprimées afin de créer une porte fenêtre ;
- que ces travaux améliorent l’éclairage naturel de l’habitation ;
- que l’habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que le projet améliore le confort, l’esthétique et les performances énergétiques du bâtiment ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2026 au 16/03/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir un lit de briquettes sur chant en partie inférieure et au niveau de l'entablement ;
- limiter le seuil en pierre bleue à la largeur des fenêtres en façade avant ;

La dérogation à l'article 4, du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la profondeur de construction est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

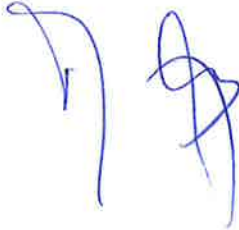
La dérogation à l'article 6, du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne le profil de construction est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne l'éclairage naturel est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

