

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 mai 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
 - 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 Florence VANDERBECQ, 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 Oana GARJOI et Monsieur René FERY
- sur la propriété sise : Avenue du Manoir d'Anjou 39
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénover une habitation unifamiliale, isoler par l'extérieur et abattre un arbre ;

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 Oana GARJOI
 - Monsieur René FERY
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Hervé ONSSELS
- nombre de réclamants présents : 2

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à rénover une maison unifamiliale, l'isoler par l'extérieur et abattre un arbre ;
- 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 le bien se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° IX/6 du 12/06/1974 ;
- que le projet porte sur :
 - l'isolation des façades et de la toiture par l'extérieur ;
 - le changement des châssis en aluminium anthracite ;
 - l'abattage d'un arbre ;
 - la modification des façades :
 - la suppression des deux briques de verre pour l'éclairage du WC en façade avant ;
 - le remplacement de la partie en briques de verre verticale par un grand châssis vertical ;
 - la suppression de l'escalier latéral gauche ;
 - la suppression de la porte latérale ;
 - la modification du châssis arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
 - le placement d'une citerne d'eau de pluie ;
 - la suppression de la cheminée ;
 - une série de modifications intérieures :
 - placer un isolant au plafond de la cave ;
 - ouvrir le mur entre le séjour et la cuisine ;
 - modifier le cloisonnement des chambres ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° IX/6 :
 - article 7 : matériaux de parement de façade ;
 - l'enduit blanc prévu en façade et l'enduit de ton anthracite du soubassement ne sont pas prévus dans le P.P.A.S. ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - du fait que l'article 7 du P.P.A.S. permet une peinture dans les tonalités allant du blanc au gris clair, on peut considérer qu'un enduit de ton blanc ne produit pas un effet radicalement différent de celui d'une peinture blanche ;
 - on retrouve dans la rue une alternance de façades dans les tons de blanc (briques peintes en blanc) ou de façades en briques de teinte brun/rouge ;
 - on retrouve également dans la rue 2 exemples d'habitations avec une revêtement en enduit blanc, le n° 1 et le n° 21 de l'avenue du Manoir d'Anjou qui se situent dans le même P.P.A.S. ;
 - l'enduit sur isolant permettra de renforcer le style « moderniste » de la maison ;
 - l'enduit de ton anthracite est limité à une partie du soubassement et est en cohérence avec la teinte des châssis en aluminium de ton anthracite ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'urbanisme (R.R.U.) :
 - article 4 du Titre II : hauteur du garage est inférieure à 2,20 m ;
 - les travaux visent à isoler le plafond du garage existant portant sa hauteur sous plafond à 2,02 m ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - il s'agit d'un espace pour stationner une voiture ou des vélos ;
 - l'isolation du plafond du garage permet une amélioration du confort pour les pièces de vie situées au-dessus ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'urbanisme (R.R.U.) :
 - article 10 du Titre II : surface d'éclairage des chambres 1, 2 et 3 ;

- que la dérogation est acceptable pour les chambres 2 et 3 ;
 - la dérogation existait déjà dans la situation de droit ;
 - les chambres 2 et 3 disposent chacune d'une petite alcôve avec un évier, générant des espaces compliqués à aménager et des pertes de place ;
 - le réaménagement proposé permet de rationaliser les espaces et d'augmenter les surfaces exploitables ;
 - le réaménagement de la chambre 2 permet d'augmenter la surface de la chambre 3 ;
- que la dérogation est acceptable pour la chambre 1 moyennant modification :
 - la dérogation existait déjà dans la situation de droit ;
 - néanmoins, le projet vise à diminuer la surface d'éclairément de la chambre en créant une allège au niveau de la baie ;
 - il y a lieu de maintenir la grandeur de la baie existante pour diminuer la dérogation ;
- que la façade avant présente une série de briques de verre verticales qui éclairent ponctuellement la cage d'escalier ainsi que deux briques de verre qui éclairent la petite toilette du rez-de-chaussée ;
- que le maintien de ces briques de verre va à l'encontre du but de la rénovation qui est d'améliorer les performances énergétiques du bien ;
- que pour conserver la composition de la façade, les briques de verre qui éclairent l'escalier seront remplacées par une grande baie verticale ;
- que le petit escalier situé du côté de la façade gauche et donnant sur la cuisine sera supprimé ainsi que la porte de service latérale ;
- qu'en façade arrière, les allèges des baies du rez-de-chaussée seront supprimées pour créer de grandes baies vitrées donnant sur le jardin ;
- que le balcon du 1^{er} étage sera supprimé pour des raisons de sécurité ;
- que la toiture sera isolée par l'extérieur et légèrement rehaussée, permettant ainsi d'aligner le faîte sur celui du voisin de droite ;
- que le mur entre le séjour et la cuisine sera démoli afin de connecter ces espaces ;
- que la cheminée présente à l'angle du séjour sera démolie afin de gagner de l'espace dans la zone de vie ;
- que les cloisonnements au 1^{er} étage seront légèrement modifiés pour optimiser les espaces ;
- que la demande porte également sur l'abattage d'un arbre en zone latérale ;
- qu'il s'agit d'un thuya d'environ 5 mètres de haut, dont le tronc présente une circonférence d'environ 95 cm à 1m50 du sol ;
- que l'abattage est demandé car l'arbre est situé à proximité immédiate de la limite mitoyenne et de la maison et entraîne une perte importante de luminosité ;
- que l'arbre a été étêté par le passé ;
- que l'élagage à répétition d'un conifère n'est pas une option de gestion pérenne ;
- que la parcelle est très petite et ne se prête pas à la replantation d'un arbre à haute tige ;
- que les demandeurs souhaitent rajouter des haies à la parcelle ;
- que l'abattage de cet arbre peut donc être autorisé ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 19/05/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- maintenir la grandeur de la baie existante de la chambre 1 en façade arrière ;

La dérogation à l'article 7 (matériaux de parement de façade) du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° IX/6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond), chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les dérogations à l'article 10 (éclairage naturel), chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

