

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 10 septembre 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 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 Isabelle de BRABANDERE
- sur la propriété sise : Avenue des Ajoncs 39
- qui vise à exécuter les travaux suivants : isoler les façades et remplacer les châssis d'une habitation unifamiliale 4 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 :
 - Madame Isabelle de BRABANDERE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Pierre COWEZ
- nombre de réclamants présents : 0

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à isoler les façades et remplacer les châssis d'une habitation unifamiliale 4 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 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 la villa est identifiée dans la catégorie 2 ;

Vu les permis d'urbanisme suivants qui constituent la situation licite connue de ce bien :

- DB101/1941 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 05/08/1941 : villa ;
- DB196/2004 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 28/06/2004 : extension latérale ;
- DB099/2009 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 28/04/2009 : construction local sous-sol ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'isolation des façades par l'extérieur ;
 - la suppression de l'entablement en briques à frise à redents sous les corniches ;
 - le remplacement de la porte de garage (porte sectionnelle en PVC blanc -> porte à 3 battants en PVC blanc) ;
- que la régularisation concerne :
 - le remplacement des châssis (PVC blanc) ;
 - la modification de la porte d'entrée par rapport au modèle d'origine ;
 - le remplacement des corniches (bois peint en blanc -> zinc) ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 1, chapitre 2, article 11 : Parements de façades, reliefs et chromatique ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le projet prévoit l'isolation par l'extérieur des 4 façades de la maison ;
 - la villa est identifiée dans la catégorie 2 du R.C.U.Z. ;
 - l'article 11 du R.C.U.Z. précise, pour les maisons de catégories 1 et 2, que l'isolant extérieur n'est pas autorisé pour toutes les façades visibles depuis l'espace public ;
 - il précise toutefois aussi que :
 - les parements, en ce compris leurs matériaux et les finitions, sont conformes à ceux d'origine (...)
 - (...) toute mise en couleur sera réalisée en se référant à la situation d'origine du bien (...)
 - la situation d'origine renseigne un « crépissage » pour les façades ;
 - leur recouvrement par une isolation avec finition en crépi blanc a pour avantage d'améliorer la performance énergétique de l'habitation tout en reproduisant le matériau d'origine ;
 - cette isolation est envisageable toutefois à condition de conserver les caractéristiques architecturales du bien ;
 - le crépis existant présente une finition talochée en situation de fait ;
 - il y a lieu de prévoir un crépi tyrolien en situation projetée pour conserver l'aspect en relief du crépis ;
 - la porte d'entrée présente un encadrement de briquettes en relief ;
 - il sera reproduit à l'identique après la pose de l'isolation ;
 - un détail de la mise en œuvre de cette reproduction est joint au dossier ;
 - un entablement en briques à frise à redents est également présent sur le pourtour de la maison, sous les corniches ;

- le projet prévoit de faire disparaître ce détail en le recouvrant d'isolant ;
- la note explicative précise : « le détail en brique sous corniche est impossible à maintenir ou reproduire sans la présence d'un pont thermique (...) » ;
- cette suppression porte atteinte à la qualité architecturale de la maison ;
- il y a lieu de prévoir un travail de relief sous les corniches en s'inspirant de la situation de droit et fournir un plan de détail ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre 1, chapitre 2, article 12 : Menuiseries et ferronneries – Châssis de fenêtres et portes-fenêtres ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - les châssis sont renseignés comme étant en aluminium de couleur blanche dans le permis d'urbanisme de 2009 ; ce permis d'urbanisme ne portait toutefois pas sur les châssis ;
 - les châssis ont été remplacés depuis par des châssis en PVC, également de couleur blanche ;
 - l'article 12 du R.C.U.Z. précise que pour les châssis, « le matériau est celui d'origine, bois ou métal » ;
 - les châssis étaient en bois à l'origine (DB101/1941) ;
 - il y a lieu de prévoir des châssis en bois, de couleur blanche en situation projetée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre 1, chapitre 2, article 12 : Menuiseries et ferronneries – Portes d'entrée, portes de garage et corniche ;
- que la dérogation n'est pas acceptable pour la porte d'entrée et la porte de garage :
 - la porte d'entrée est reprise comme une porte en bois dans la légende en situation existante et projetée ;
 - d'après les photos, il s'agirait plutôt d'une porte en PVC ;
 - son dessin ne s'intègre pas dans la composition architecturale de la façade ;
 - il y a lieu de prévoir pour la porte d'entrée, une porte en bois de couleur blanche dont l'aspect esthétique est similaire à la porte d'entrée d'origine (DB101/1941) ;
 - la porte de garage existante et une porte sectionnelle en PVC de couleur blanche ;
 - il est prévu de la remplacer par une porte à trois vantaux, en aluminium de couleur blanche ;
 - la nouvelle porte se rapproche du dessin de celle d'origine, également à 3 vantaux ;
 - le porte d'origine était pourvue de 3 petites fenêtres en partie haute de chaque vantail ;
 - il y a lieu de prévoir pour la porte de garage, 3 petites fenêtres en s'inspirant de la porte d'origine en situation projetée ;
 - un caisson à volet est visible sur les photos en situation existante au-dessus de la porte de garage ;
 - il n'est pas dessiné sur les plans et devra être supprimé lors du remplacement de la porte de garage ;
- que la dérogation est acceptable pour les corniches :
 - les corniches sont en bois peint en blanc en situation de droit (DB099/2009) ;
 - elles sont en zinc en situation existante de fait ;
 - le zinc constitue un matériau traditionnellement utilisé pour des corniches ;
 - elles s'intègrent à la composition architecturale de la façade ;
- que les soubassements sont prévus en « pierre collée teinte telle que l'existant » en situation projetée ;
- qu'il y a lieu de modifier la légende en précisant que le soubassement sera prévu en « imitation de moellons, à l'identique » ;
- que des caissons à volets sont présents sur l'extension du sous-sol en façade arrière ;
- que le projet d'isolation serait l'occasion d'intégrer ces volets dans l'épaisseur de l'isolant ;
- que les travaux améliorent les performances énergétiques du bien ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/08/2026 au 31/08/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir un crépi tyrolien en situation projetée ;
- prévoir un travail de relief sous les corniches en s'inspirant de la situation de droit et fournir un plan de détail ;
- prévoir des châssis en bois, de couleur blanche en situation projetée ;
- prévoir pour la porte d'entrée, une porte en bois de couleur blanche dont l'aspect esthétique est similaire à la porte d'entrée d'origine (DB101/1941) ;
- prévoir pour la porte de garage, 3 petites fenêtres en s'inspirant de la porte d'origine en situation projetée ;
- modifier la légende en précisant que le soubassement sera prévu en « imitation de moellons, à l'identique » ;

La dérogation à l'article 11, chapitre 2 du Titre 1 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) concernant l'isolation des façades est octroyée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 12, chapitre 1 du Titre 2 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) concernant les châssis de fenêtres et portes-fenêtres est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 12, chapitre 1 du Titre 2 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) concernant la porte d'entrée et la porte de garage est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 12, chapitre 1 du Titre 2 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) concernant les corniches est octroyée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les membres,

La Commission,

Le Président,

