



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 08 octobre 2026

2^{ème} OBJET

Dossier 19193 – Demande de Madame Depeser pour mettre en conformité les façades et isoler thermiquement un immeuble à appartements sis Avenue Léon Houyoux 2 (V2)

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité les façades et isoler thermiquement un immeuble à appartements (V2)

MOTIFS : - application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

ENQUETE : Néant

AUDITION : Madame Depeser, la demandeuse, Monsieur Franck, l'architecte.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité les façades et isoler thermiquement un immeuble à appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation par l'extérieur des façades avant et arrière avec remplacement du revêtement ;
- le remplacement des menuiseries ;
- le placement de nouveaux garde-corps en façade à rue ;
- la mise en conformité des systèmes de ventilation en façade à rue et le remplacement des briques de verre par des grilles ;

Considérant que le dossier, dans sa version indice I avait été soumis aux mesures particulières de publicité du 17/11/2025 au 01/12/2025 et qu'aucune lettre de remarques n'avait été introduite en cours d'enquête publique ;

Considérant que la Commission de concertation, en sa séance du 04/12/ 2025, ainsi que le Collège des bourgmestre et échevins, en sa séance du 16/12/2025, ont émis un avis favorable, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- *Prévoir pour les façades côté rue, de la brique sur isolant d'une tonalité identique à celle existante.*
- *Rétablir, en situation projetée, le bandeau horizontal situé au-dessus du rez-de-chaussée.*
- *Prévoir des châssis en aluminium de couleur grise, identique à l'existant.*
- *Dessiner la division des châssis en situation existante, conformément à la situation de fait / de droit.*
- *Dessiner l'amorce des constructions mitoyennes sur les plans (vérifier l'alignement avec la maison mitoyenne avenue Clesse).*
- *Légender les châssis en situation existante.*
- *Intégrer le mieux possible les grilles /brique de ventilation à la façade (éléments fins et de ton similaire au revêtement de façade)*
- *Légender la rive de la toiture en situation projetée.*

Considérant que le projet modifié (indice II) ne respecte pas l'ensemble des conditions imposées ; que la brique projetée n'est pas identique à celle existante, contrairement à ce qui avait été sollicité ; que les menuiseries prévues ne présentent pas non plus une teinte grise identique à celle de l'existant, comme demandé ;

Considérant que le bien étant repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, le dossier est de nouveau soumis à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 § 3 du CoBAT, en ce que les adaptations prévues, sont visible depuis la rue ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble d'angle style moderniste de type R+3 datant des années 1965 ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler par l'extérieur les façades ; que cela dérogeait aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6), en ce que l'isolant prévu en façade arrière rendait la construction plus profonde que les constructions mitoyennes ;

Considérant que ce dépassement était uniquement dû à la pose par l'extérieur de l'isolant ; qu'il n'est que de ± 12 cm ; que la différence par rapport à la situation existante est dès lors relativement minime ;

Considérant que les deux façades à rue sont isolées par l'extérieur ; que cela engendre également une dérogation au RRU en matière d'alignement (art.3, Titre I) ; que ces dernières sont dès lors avancées de ± 12 cm par rapport aux plans des façades voisines ;

Considérant que la finition en brique de ton beige clair existante en façade est remplacée par un crépi de ton clair sur isolant ;

Considérant que l'isolant n'empiète pas sur le domaine public du fait de l'existence d'une zone de recul ;

Considérant que, s'agissant d'un bâtiment d'angle, la surépaisseur par rapport aux bâtiments mitoyens est très peu perceptible, d'autant plus que l'épaisseur projetée est relativement minime (12 cm) ;

Considérant que le rez-de-chaussée n'est pas isolé ; que le parement de pierre existant est dès lors maintenu apparent ;

Considérant que ces isolations ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'il revient au demandeur de prévoir un raccord vis-à-vis des voisins ;

Considérant qu'elles permettent d'augmenter de façon significative les performances énergétiques des bâtiments et leur confort thermique ; que cela répond aux objectifs publics de réduction de la consommation d'énergie ;

Considérant qu'il y avait lieu de préserver les qualités architecturales du bien en optant pour un revêtement sur isolant présentant des caractéristiques similaires à celles du revêtement existant, constitué de briques émaillées de ton beige clair, et de recréer le bandeau horizontal en béton couronnant le rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet modifié indice II prévoit la réalisation d'un bandeau crépi de ton blanc au-dessus du rez-de-chaussée ainsi que sous la corniche, en rappel des éléments architecturaux existants ;

Considérant que, concernant le revêtement de façade, le maître d'ouvrage a opté pour une brique de teinte beige clair de type Vandersanden Perla, caractérisée notamment par une texture sablée et nervurée, lui conférant un aspect plus travaillé qu'une simple plaquette lisse ;

Considérant que, bien que ce revêtement ne présente pas l'aspect émaillé de la brique existante, la brique proposée présente néanmoins une matérialité et une texture suffisamment caractéristiques pour préserver le cachet du bien tout en lui conférant une expression plus contemporaine, cohérente avec ses caractéristiques architecturales ; que ce choix est dès lors acceptable ;

Considérant que les châssis projetés en aluminium devaient également présenter une teinte grise identique à celle des châssis existants ; que les plans modifiés (indice II) prévoient toutefois des châssis en aluminium de ton cuivre ou bronze ; qu'il y a lieu de préciser, tant dans la note explicative que sur les plans, la tonalité retenue, en privilégiant une teinte bronze, plus proche de celle de la porte d'entrée existante ;

Considérant qu'il convient également d'opter pour une nuance de bronze plus foncée au niveau des panneaux situés sous les châssis, afin de créer un contraste esthétique et d'éviter un effet de monotonie en façade ;

Considérant que, du côté de la rue Louis Clesse, les divisions des châssis projetés sont réalisées en miroir par rapport à la situation existante de droit ; que cette modification permet de créer des baies vitrées continues au niveau de l'angle du bâtiment ; qu'elle demeure compatible avec le langage architectural et les caractéristiques esthétiques du bien ;

Considérant que les plans de la situation existante présentaient le dessin des châssis projetés ; qu'il y avait lieu de modifier le dessin de ces châssis conformément à la situation de fait ou de droit ; que les plans indice II ont été adaptés en ce sens ;

Considérant que de nouveaux garde-corps sont prévus pour des raisons sécuritaires et esthétiques ;

Considérant que la rive de toiture en béton et bois de ton anthracite est maintenue ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6), de profondeur (titre I, art. 4) et d'alignement (titre I, art. 3) est acceptable moyennant certaines adaptations ;

Considérant qu'il y a également lieu de mettre en conformité les portes de garage ; qu'une des trois portes a été remplacée ; qu'elle présente toutefois un dessin fort similaire à celui d'origine ; qu'en cas de remplacement des autres portes, l'uniformité existante doit être respectée ;

Considérant que trois briques de ventilation ont été intégrées à la façade sur rue côté Louis Clesse et sont maintenues en situation projetée ; que ces briques sont remplacées par des grilles de ventilation ;

Considérant qu'elles dérogent au règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie (titre I, art. 10), en ce que les systèmes de ventilation ne peuvent être visibles à partir de la voie publique ;

Considérant que le maintien du système de ventilation avait été jugé acceptable ; que toutefois, en cas d'installation de grilles, celles-ci devaient être mieux intégrées à la façade par leur finesse et le choix d'un coloris identique à celui de la façade ;

Considérant que le projet modifié indice II, prévoit des grilles à lamelles horizontales dans la même teinte que le revêtement de façade ; qu'elles s'intègrent dès lors respectivement discrètement à la façade ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) est acceptable ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Opter pour des châssis en aluminium de tonalité bronze et pour une nuance de bronze plus foncée au niveau des panneaux ; préciser ces caractéristiques sur les plans ainsi que dans la note explicative ;
- Légender les châssis en situation existante sur les plans ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'alignement des façades à rue (art.3, titre I), de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'éléments en saillie sur la façade (art.10, titre I) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

« Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis, accompagnés des formulaires et autres documents modifiés ».