

QUARTIER CAPRICORNE

LIGNES DIRECTRICES

WOLUWE-SAINTE-LAMBERT

www.woluwe1200.be



LIGNES DIRECTRICES DU
QUARTIER "CAPRICORNE"
APPROUVÉES LE 28.03.2024
PAR LE COLLÈGE DES
BOURGMESTRE ET ÉCHEVINS

Tous droits réservés à l'administration communale de Woluwe-Saint-Lambert.
Sauf autorisation préalable et écrite de l'administration communale de Woluwe-Saint-Lambert ou
des éventuels autres ayants-droits, toute reproduction et utilisation du contenu de cette publication
(textes, photos et logos), par quelque moyen que ce soit, est interdite.
Éditeur responsable : Lionel Demunter – Service Information-Communication
Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert, av. Paul Hymans 2.
Tél. : 02 761 27 45/46/47 ou 02 774 35 61 * info.com@woluwe1200.be

Rénovations

dans le respect du patrimoine

Le quartier « Capricorne » présente une grande cohérence urbanistique et patrimoniale qui doit être préservée et prise en compte lors de toute intervention ayant des conséquences sur l'esthétique des constructions ainsi que sur leur gabarit et leur implantation.

Si les caractéristiques architecturales et patrimoniales du quartier doivent être préservées, il est également nécessaire de rénover les bâtiments qui le composent, de les faire évoluer, de les adapter aux standards actuels et d'améliorer leur performance énergétique. L'imposition de contraintes trop strictes est de nature à freiner voire dissuader la rénovation de ce patrimoine.

Aux fins de trouver un équilibre entre ces deux impératifs – préservation de la cohérence urbanistique et patrimoniale du quartier d'un côté, et nécessité d'adapter ce patrimoine aux standards actuels de l'autre côté –, la Commune a édicté des lignes directrices afin d'encadrer la rénovation et la transformation des maisons du quartier.

Les lignes directrices reflètent les exigences déjà imposées par le Collège des bourgmestre et échevins lorsque celui-ci statue sur une demande de permis d'urbanisme

concernant la rénovation ou la transformation des bâtiments situés dans le quartier « Capricorne ».

L'édictation de lignes directrices permet de rendre publiques ces exigences. Tout demandeur en est donc informé avant l'élaboration de tout projet de rénovation et/ou de transformation. Le respect des lignes directrices ne dispense pas le demandeur d'obtenir au préalable un permis d'urbanisme.

Les lignes directrices, au contraire d'un règlement, n'ont pas de valeur contraignante et ne peuvent exonérer la Commune d'un examen au cas par cas de chaque dossier de demande de permis d'urbanisme. Elles constituent en revanche un instrument souple et flexible permettant une évolution et une adaptation des principes à respecter que la rigueur d'un règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) ou d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ne permet pas.

Delphine De Valkeneer

Échevine de l'urbanisme et des permis d'environnement

Olivier Maingain

Bourgmestre

RÈGLEMENTS D'APPLICATION DANS LE PÉRIMÈTRE :

Le périmètre pris en considération pour l'édiction des lignes directrices comprend l'avenue du Capricorne n°s impairs de 5 à 223 et n°s pairs de 140 à 190 ainsi que l'avenue des Pléiades n°s 44 à 50, vu leur cohérence esthétique et architecturale.

a) **le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)**

est d'application sur tout le territoire de la commune. Ce règlement est subdivisé en 7 titres (dont 1 abrogé partiellement et 1 abrogé totalement), et est en cours de révision par le Gouvernement de la Région bruxelloise.

Les titres I et II comportent des règles sur les gabarits, implantations et les aménagements intérieurs.

b) **le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU)**

est également d'application sur tout le territoire de la commune. Ce règlement date de 1956 et a été modifié à plusieurs reprises. Il comporte des prescriptions plus précises par rapport au RRU.

Ce règlement sera abrogé automatiquement au moment de l'entrée en vigueur du nouveau RRU. Il est important de souligner que l'utilisation d'un crépi en façade avant est interdite par l'article 52.

Toute demande de permis d'urbanisme pour la pose d'une isolation avec finition en crépi nécessitera dès lors une procédure longue avec enquête publique.

NB : Les derniers règlements en vigueur sont mis-à-jour et à consulter sur le site de la commune <https://www.woluwe1200.be/urbanisme-plans-et-reglementations/>

LIGNES DIRECTRICES

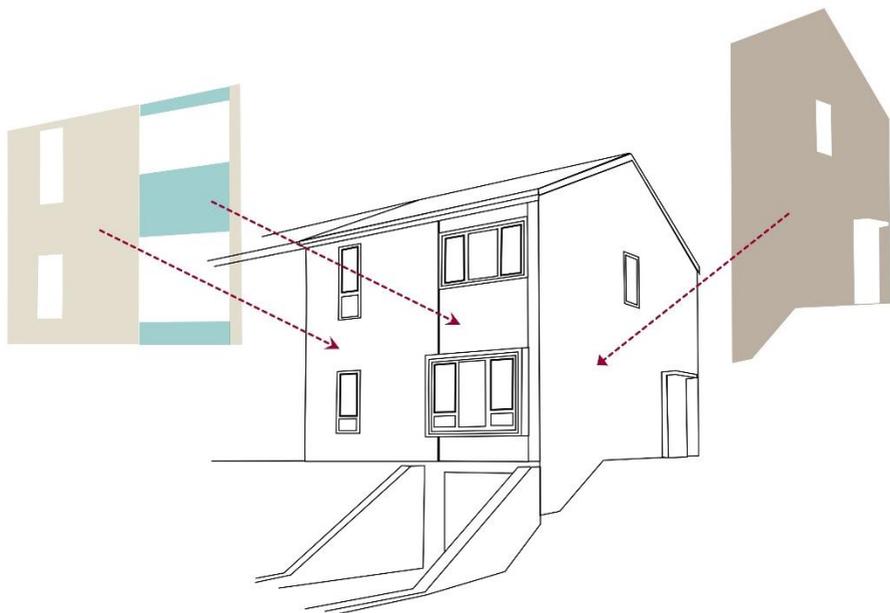
RÈGLE GÉNÉRALE

Le quartier « Capricorne » présente une grande **cohérence urbanistique et patrimoniale** qui doit être préservée et prise en compte lors de toute intervention ayant des conséquences sur l'esthétique des constructions ainsi que sur leur gabarit et leur implantation.

Toute rénovation ou transformation s'effectue dans le **respect de la continuité du projet architectural d'origine**. Ceci se traduit par le respect du langage architectural d'origine. Le respect des lignes directrices ne dispense pas le propriétaire de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.



ISOLATION ET POSE D'UN ENDUIT SUR LES FAÇADES DE L'IMMEUBLE



a) Isoler les façades par l'extérieur

La pose d'une isolation par l'extérieur est admise à condition de prévoir :

- une finition en enduit de teinte blanche ou gris-beige clair si l'immeuble est le premier du bloc à être isolé par l'extérieur, ou
- de teinte similaire à/aux immeuble(s) du bloc déjà isolé(s) par l'extérieur pour autant que cette couleur répond à la première condition.

L'épaisseur maximale ou minimale de l'isolation n'est pas déterminée, vu que les techniques et exigences évoluent très vite. La première maison d'un bloc déterminera l'épaisseur admissible pour l'ensemble.

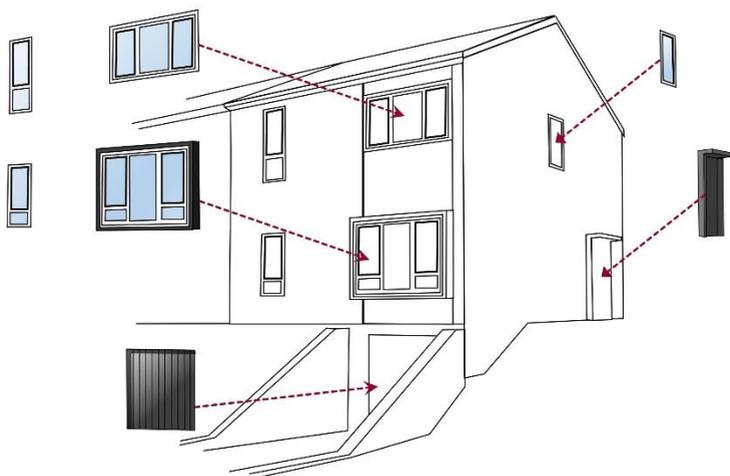
Une attention particulière est à apporter aux retours autour des châssis (y compris les fenêtres en saillie) pour lesquels l'épaisseur de l'isolation doit être limitée.

b) Les travées verticales colorées

La suppression des travées situées entre les baies du rez-de-chaussée et celles du premier étage n'est pas admise.

Les travées verticales sont reproduites en conservant un décrochement par rapport au reste de la façade et la couleur d'origine de la travée est reproduite soit en utilisant de la mosaïque, soit en utilisant une autre texture que celle utilisée pour la finition du reste de la façade (par exemple, avec un enduit avec un grain lorsque le bien est isolé avec un enduit lisse).

MENUISERIE EXTÉRIÈRE VISIBLE DEPUIS L'ESPACE PUBLIC



a) Châssis visibles depuis l'espace public

Le changement des châssis visibles depuis l'espace public est admis à condition de prévoir des châssis en bois ou en aluminium de teinte blanche pour les parties fixes et de teinte noire pour les parties ouvrantes. Les divisions d'origine des châssis doivent être respectées.

Une attention particulière est à apporter à l'épaisseur des nouveaux profils, qui doit être limité au strict minimum.



CONFORME



NON CONFORME



NON CONFORME

b) Baies visibles depuis l'espace public

La modification, la création et la suppression des baies en façade avant ne sont pas admises.

La modification, la création et la suppression des baies en façade latérale sont admises à condition qu'elles présentent des dimensions limitées et qu'elles respectent le langage architectural d'origine de l'immeuble.

c) Portes d'entrée et de garage

Le changement de la porte d'entrée est admis pour autant qu'une partie vitrée latérale soit maintenue et que les portes soient pleines, lisses et sans dessin.

Le changement de la porte de garage situé en (demi-)sous-sol est admis pour autant que la couleur s'intègre dans les tonalités du soubassement.



NON CONFORME



NON CONFORME



CONFORME



NON CONFORME



NON CONFORME



CONFORME

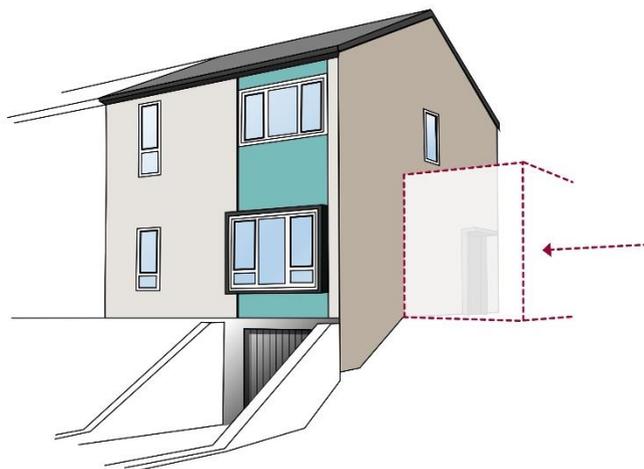
d) Caissons à volets

Le placement de caissons à volet visibles depuis l'espace public n'est pas admis.

e) Rénovation de la fenêtre en saillie

La modification du pourtour de la fenêtre en saillie en vue d'isoler l'ensemble est admise pour autant que la surépaisseur soit limitée au strict minimum. Les divisions et couleurs des châssis d'origine doivent être maintenues.

CONSTRUCTION DES ANNEXES



La construction d'une annexe latérale sur un ou deux niveaux est admise à condition qu'elle soit implantée en recul par rapport à la façade avant et qu'elle respecte le langage architectural d'origine du bien notamment s'agissant des baies et matériaux de façade.



SERVICE URBANISME COMMUNAL

Pour connaître la procédure d'obtention d'un permis d'urbanisme ou la nécessité de travailler avec un architecte : renseignez-vous au préalable auprès du service de l'urbanisme.

Chaussée de Stockel, 80
Tél. : 02 761 28 14
urb.sted@woluwe1200.be

Guichet :

- sans rendez-vous : mercredi de 9h à 12h
- avec rendez-vous : lundi et vendredi matin, de 9h à 12h

INSTANCE RÉGIONALE

Aide à l'élaboration d'un dossier de demande de permis sans architecte : renseignez-vous auprès de HOMEGRADE, le centre de conseil et d'accompagnement sur le logement privé en Région de Bruxelles-Capitale

www.homegrade.brussels

PRIMES

Primes octroyées par la commune de **Woluwe-Saint-Lambert** :

<https://www.woluwe1200.be/demarches/connaitre-les-primas-octroyees-par-la-commune>

Primes octroyées par la **région** : Homegrade vous informe sur les incitants financiers à l'achat et à la rénovation des logements en Région de Bruxelles-Capitale, dont les Primes RENOLUTION, la prime petit patrimoine, la subvention bien classé et les crédits Ecoreno.

