

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 02 octobre 2025 sous la présidence de Monsieur Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme.

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 : /
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- 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 Corentin DUWAERTS et Madame Alexandra VERCAMMEN
- sur la propriété sise : Rue René Devillers 43
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et régulariser une maison 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 Corentin DUWAERTS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Pierre-Yves DANNIAU, architecte
- nombre de réclamant présent : /

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que le projet vise à étendre et à régulariser une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, esthétique, historique et d'embellissement (Z.I.C.H.E.E.) 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 la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
  - le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - le bien se situe dans le périmètre de la cité-jardin des Pins Noirs ;
  - le bien présente les intérêts suivants : artistique, esthétique, historique et urbanistique ;
- qu'il est fait application des articles suivants du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - H.21 : modification visible depuis l'espace public d'un bien situé en Z.I.C.H.E.E. ;

Vu le permis d'urbanisme DB546/1923 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 29/08/1923, qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
  - l'extension sur deux étages en façade arrière et l'ajout d'une chambre supplémentaire au premier étage ;
  - l'isolation de la façade arrière ;
  - la modification des ouvertures en façade arrière ;
  - l'ajout d'une lucarne en façade arrière et l'aménagement des combles en bureau ;
  - le réaménagement intérieur des espaces ;
  - la végétalisation de la toiture plate de l'extension ;
- que la régularisation concerne :
  - la modification de la teinte de l'enduit en façade avant ;
  - la modification des ouvertures en façade avant ;
  - le remplacement des châssis et de la porte d'entrée ;
  - la modification de la division des châssis et la suppression des croisillons ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, article 4 : profondeur de construction ;
  - Titre I, article 6 : profil de construction ;
- que ces dérogations sont acceptables :
  - l'extension projetée sur deux étages en façade arrière dépasse le profil de construction du bâtiment voisin le moins profond (n°41), en profondeur de 4,13 m et en hauteur de 5,95 m, l'extension du voisin n°41 n'étant pas licite ;
  - elle ne dépasse pas le profil de construction du bâtiment voisin le plus profond (n°45) ;
  - qu'un retrait de 2,38 m est proposé à l'étage de l'extension afin de réduire le dépassement en profondeur par rapport au voisin n°41 ;
  - la profondeur totale de construction sera de 11,23 m et ne dépasse pas les trois quarts de la profondeur de la parcelle (hors zone de recul), conformément au Titre I du R.R.U. ;
  - cette profondeur s'intègre dans les profondeurs acceptables dans l'îlot ;
  - qu'au vu de la taille exceptionnellement petite de la maison, l'extension du bâtiment permettra d'améliorer la qualité des espaces existants et d'ajouter une chambre supplémentaire ;
  - l'extension est orientée Nord-Ouest et n'est pas susceptible de porter atteinte à l'ensoleillement des propriétés mitoyennes ;
  - le volume projeté s'intègre harmonieusement dans l'environnement bâti ;

- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la dérogation concerne la chambre 2 située en façade avant au premier étage ;
  - l'éclairage naturel de la chambre est de 1,6 m<sup>2</sup> pour une superficie de 10,5 m<sup>2</sup>, non conforme au Titre II du R.R.U. ; que l'éclairage naturel requis est de 2,1 m<sup>2</sup> ;
  - les proportions des baies en façade avant font partie intégrante de l'ensemble de la cité-jardin et doivent être préservées ;
  - modifier ces proportions nuirait à l'harmonie architecturale de la cité-jardin des Pins Noirs ;
  - la chambre est qualitative de par sa surface et sa hauteur sous plafond ;
  - le déficit en éclairage naturel est minime et ne porte pas atteinte à l'habitabilité de la chambre ;
  - l'éclairage naturel de la chambre sera amélioré par rapport à la situation de droit, les superficies de celle-ci ayant été réduites ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
- que le bien est repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural, faisant partie de la cité-jardin Pins Noirs, construite en 1923 par les architectes Louis Van der Swaelmen et Jean de Ligne ;
- que ces bâtiments présentent les mêmes caractéristiques architecturales et forment un ensemble architectural harmonieux ;
- qu'il est important de maintenir le caractère homogène de la cité-jardin qui contribue aux valeurs esthétiques, urbanistiques et paysagères de l'ensemble ;
- que la demande vise la régularisation de la transformation de la façade avant ;
- que la teinte rose du parement de façade (crépi) a été remplacée par du bleu ;
- que cette teinte n'est pas d'origine ;
- que cette teinte ne s'intègre pas harmonieusement sur la façade et dans l'ensemble architectural de la cité-jardin Pins Noirs ;
- que les châssis et la porte d'entrée en bois d'origine ont été remplacés par des menuiseries en P.V.C. de teinte blanche ;
- que les menuiseries en P.V.C. présentes en façade avant constituent une situation existante de fait qui n'a jamais fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;
- que la fenêtre du premier étage en façade avant a été modifiée et que les divisions d'origine du bien ont été modifiées, passant de trois divisions à deux avec suppression des croisillons ;
- que les croisillons ont été supprimés ;
- que ces travaux sont visibles depuis l'espace public d'un bien situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Z.I.C.H.E.E.), visant à maintenir, améliorer ou développer la qualité architecturale ou paysagère, tant des espaces publics que du bâti ;
- que des menuiseries en bois de teinte blanche ainsi qu'une façade en crépi de teinte blanche sont plus respectueux du style de la maison ainsi que de la cité-jardin ;
- que ces travaux dénaturent la façade et ne sied pas avec l'esthétique du bâtiment ;
- qu'il y a lieu de revenir à la teinte blanche pour les parties peintes en façade avant ;
- qu'il convient de prévoir des menuiseries en bois de ton clair (châssis et portes) respectant les divisions et le style architectural d'origine du bien ;
- que la façade arrière et la toiture seront isolées ;
- que ces travaux permettent d'améliorer le confort et les performances énergétiques du bâtiment ;
- qu'il est prévu une finition en panneaux Trespa de teinte gris foncé pour le parement de l'extension projetée au rez-de-chaussée et d'un bardage en panneaux pleins en bois pour l'extension du premier étage ;
- que la terrasse située dans le prolongement de la chambre 1 au premier étage sera recouverte d'un bardage en bois à claire voie, formant un volume distinct ;
- que les nouveaux châssis seront en aluminium de teinte gris foncé ;
- qu'il s'agit de la façade arrière, non visible depuis l'espace public ;
- que ces matériaux et ces teintes s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;

- que le projet porte également sur la construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture, jusqu'à la toiture plate de l'extension en façade arrière, afin d'aménager les combles en bureau ;
- que le volume en toiture est trop important et ne s'harmonise pas dans le pan de la toiture existant ;
- que l'impact visuel de ce volume est significatif et ne respecte pas le style des bâtiments de la cité-jardin des Pins Noirs, où les lucarnes sont plus discrètes et intégrées à la toiture ;
- que l'extension arrière sur deux étages, combinée au volume en toiture, rend l'ensemble trop massif et déséquilibré ;
- que cette proposition crée un déséquilibre proportionnel et ne favorise pas une bonne intégration de la lucarne dans son environnement ;
- que pour une meilleure intégration architecturale, il y a lieu d'intégrer la lucarne dans la toiture existante, en conservant la partie inférieure du pan de toiture sous la lucarne ;
- que la lucarne sera réalisée en panneaux Trespa de teinte gris foncé, identiques au matériau et à la teinte du volume du rez-de-chaussée ;
- que ce matériau et cette teinte s'intègre harmonieusement sur la façade ;
- que la toiture de l'extension du deuxième étage sera végétalisée ;
- que les plans de droit indiquent l'existence d'une citerne d'eaux pluviales, qui n'est pas reprise sur les plans de la situation projetée ;
- qu'il y a lieu de vérifier son existence et sa fonctionnalité et, à défaut, il y aura lieu de rétablir une nouvelle citerne ;
- que le trop-plein devra être déconnecté du réseau d'égouttage et infiltré sur la parcelle ;
- qu'un tel dispositif doit être mentionné sur plan ;
- qu'il convient également de préciser la réutilisation des eaux récoltées à des fins domestiques (WC, laverie, entretien...) ;
- que la toiture plate de l'extension arrière sera végétalisée ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 3 chambres ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- intégrer la lucarne dans la toiture existante en conservant la partie inférieure du pan de toiture sous la lucarne ;
- prévoir une teinte blanche pour les parties peintes en façade avant ;
- prévoir des menuiseries en bois de ton clair (châssis et portes) respectant les divisions et le style architectural d'origine du bien ;
- vérifier la fonctionnalité de la citerne de droit ou, à défaut, rétablir une nouvelle citerne d'eau pluviale et déconnecter le trop-plein du réseau d'égouttage et l'infiltrer sur la parcelle ;
- détailler le dispositif de valorisation et d'infiltration des eaux pluviales sur les plans ;
- préciser la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

La dérogation à l'article 4, du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme 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 en ce qui concerne le profil de construction est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

La Commission,

Les membres,



Le Président,

