

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 23 avril 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 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 : Madame Kari GARDELIN
- sur la propriété sise : Rue Georges Rosart 25
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, transformer et isoler une habitation 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 :
 - Madame Kari GARDELIN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Serena DE FAZIO, 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 isoler, étendre et transformer une habitation unifamiliale mitoyenne ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du P.R.A.S. :
 - H.21 : modification visible depuis les espaces publics en Z.I.C.H.E.E. ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 et à l'article 333 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, social et urbanistique ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
 - l'isolation par l'extérieur des façades ;
 - le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en bois de teinte naturelle par des nouvelles menuiseries en bois de teinte bleu moyen ;
 - la démolition de l'extension existante en façade arrière et la reconstruction d'une nouvelle extension ;
 - la création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
 - l'aménagement des combles en une chambre parentale ;
 - l'aménagement d'une terrasse en façade arrière ;
 - l'installation d'une citerne aérienne en façade arrière ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : la toiture (profil de construction) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'extension projetée au rez-de-chaussée dépasse la hauteur du profil de construction du voisin le plus haut (n°27) en raison de l'acrotère et de l'ajout d'un lanterneau ;
 - la hauteur intérieure de l'extension est similaire à celle des espaces de vie existants ;
 - le lanterneau permettra d'améliorer l'éclairage naturel des espaces de vie ;
 - la toiture plate de l'extension sera végétalisée ;
 - le volume projeté s'intègre harmonieusement dans l'environnement bâti ;
 - la dérogation est limitée et ne porte pas atteinte au voisinage ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 2, article 3 : normes minimales de superficie ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la chambre parentale, aménagée à l'étage des combles, présente une superficie de 12,2 m², et la deuxième chambre, située au premier étage, une superficie de 8,5 m² ;
 - le déficit est donc de 1,8 m² pour la chambre parentale et de 0,5 m² pour la deuxième chambre ;
 - aucune chambre ne présente une superficie minimale de 14 m² ;
 - la superficie de la chambre parentale a toutefois été améliorée par rapport à la situation de droit ;
 - la chambre secondaire est inchangée par rapport à la situation de droit ;
 - la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité des chambres ;
- 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 surface nette éclairante du bureau situé au premier étage en façade avant est de 1,07 m², pour une superficie de plancher de 10,5 m² ;
- la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 2,1 m² et le déficit est donc de 1,03 m² ;
- 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 pièce est utilisée en tant que bureau et dressing ;
- le déficit en éclairage naturel est minime et ne porte pas atteinte à l'habitabilité de la pièce ;
- qu'il s'agit d'une habitation unifamiliale mitoyenne ;
- que le bien est repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural, faisant partie de la cité-jardin des Pins Noirs, construite en 1931 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 ;
- qu'il est prévu d'isoler les façades du bâtiment par l'extérieur tout en respectant le crépi existant de teinte blanc cassé comme finition finale ;
- que l'isolant en façade avant aura une épaisseur limitée (0,08 m et 0,14 m sur la façade arrière), afin de s'aligner avec la façade du voisin de gauche (n°27) ;
- que cela permettra de limiter l'impact sur l'alignement des façades avant ;
- que la zone de recul existante présente une profondeur de 3,65 m ;
- qu'afin de préserver les valeurs patrimoniales du bien, il y a lieu de prévoir une finition en crépi rugueux de type tyrolien, similaire à la situation existante ;
- que la demande porte également sur le remplacement des châssis existants en bois de teinte naturelle par de nouveaux châssis du même matériau, mais peints en bleu moyen ;
- que la division des châssis du rez-de-chaussée sera modifiée, en passant d'une division en trois à une division en deux, similaire aux châssis du bâtiment voisin de gauche (n°27) ;
- que la teinte proposée ne respecte pas le style architectural du bien ainsi que celui de la cité-jardin ;
- que celle-ci ne s'intègre pas harmonieusement sur la façade et dans l'ensemble architectural de la cité-jardin Pins Noirs ;
- 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 même si d'autres habitations voisines ont des châssis de teintes foncées, la plupart sont en réalité une situation non licite, la majeure partie des bâtiments de la cité-jardin comportent des châssis de teinte blanche ou bois naturel ;
- qu'il y a lieu de prévoir des châssis de teinte blanche, afin de viser à créer une homogénéité des teintes à terme ;
- que la teinte blanche est en harmonie avec la plupart des châssis dans la cité-jardin et qu'elle respecte la couleur d'origine ;
- qu'afin de préserver les valeurs patrimoniales du bien, il y a lieu de prévoir des appuis de fenêtres en pierre bleue, similaires à ceux de la situation existante ;
- que le projet vise la démolition de l'extension existante et la reconstruction d'une nouvelle extension sur toute la largeur de la façade arrière, en s'alignant sur la profondeur de l'extension existante et celle du voisin de gauche (n°27) ;
- que l'extension ne dépasse pas le profil de construction du voisin mitoyen le plus profond (n°23) ;
- qu'au vu de la taille exceptionnellement réduite de la maison, l'extension projetée permettra d'améliorer l'habitabilité des pièces de vie situées au rez-de-chaussée ;
- que l'extension s'intègre dans le contexte environnemental bâti ;
- que la profondeur totale de construction reste inférieure au 3/4 de la profondeur totale de la parcelle (hors zone de recul) ;

- que l'extension sera revêtue en crépi de teinte blanc cassé pourvue de châssis de teinte blanche, similaire à l'existant ;
- que le projet vise également la construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture, afin d'aménager la chambre parentale sous combles ;
- que la hauteur de la lucarne atteint le niveau du faîte de la toiture principale ;
- que sa hauteur est importante et rompt l'équilibre architectural de la maison ;
- que la lucarne ne respecte pas le style des bâtiments de la cité-jardin des Pins Noirs, qui présentent des lucarnes plus discrètes ;
- que cette intervention doit s'inscrire dans le respect du caractère architectural homogène de la cité-jardin et préserver la cohérence d'ensemble ;
- qu'il y a lieu dès lors de réduire la hauteur de la lucarne à environ 1,20 m (mesure prise perpendiculairement au versant de la toiture) ;
- que la lucarne sera revêtue en crépi de teinte blanc cassé ;
- que la couverture de la toiture est en tuiles de teinte rouge ;
- qu'afin de diminuer son impact visuel et pour une meilleure intégration dans la toiture, il y a lieu de proposer soit un revêtement en zinc de teinte légèrement rouge, soit un autre matériau qui s'intègre davantage à la typologie ;
- que ces modifications permettront une meilleure intégration du volume dans le style pittoresque de la maison et dans la cité-jardin des Pins Noirs ;
- qu'il est prévu une citerne d'eau de pluie aérienne d'une capacité de 500 L en façade arrière, contre le mur mitoyen de droite (n°23) ;
- que la hauteur de la citerne est de 1,80 m ;
- que les eaux récupérées seront utilisées pour l'arrosage du jardin ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 2 chambres ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/03/2026 au 13/04/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir un crépi rugueux (de type tyrolien) pour le parement de la façade avant ;
- prévoir des menuiseries (châssis et porte) de teinte blanche en façade avant ;
- prévoir les appuis de fenêtres en pierre bleue ;
- réduire la hauteur de la lucarne à 1,20 m en façade arrière (mesure prise perpendiculairement au versant de la toiture) ;
- proposer soit un revêtement en zinc de teinte légèrement rouge pour la lucarne, soit un autre matériau qui s'intègre davantage à la typologie ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 (la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

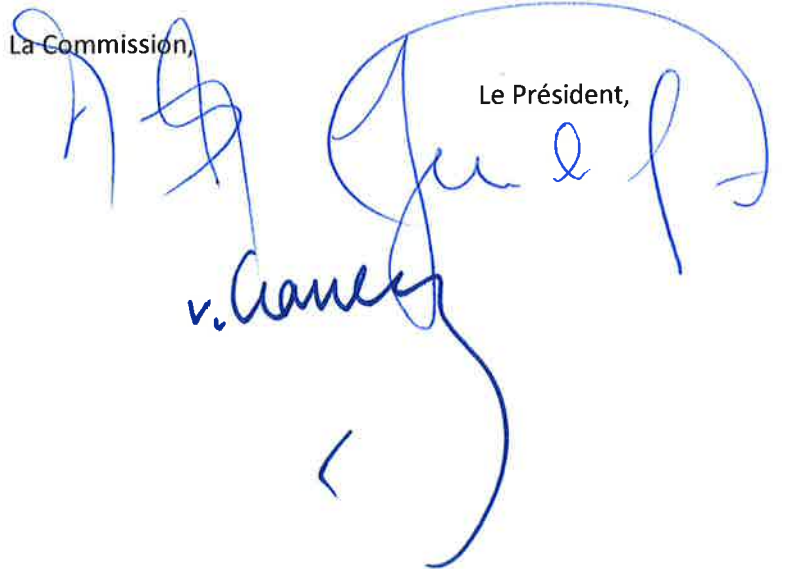
La dérogation à l'article 3, chapitre 2 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,