

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 26 mars 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
 - 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 Adeline RUSSEL, architecte - responsable du Service Urbanisme

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 Jonathan FASTENAEKELS et/ou Madame Pauline DEKONINCK
- sur la propriété sise : Rue René Devillers 21
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénovation, réhausse et extension d'une maison trois 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 : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Martin de RADIGUES
- nombre de réclamant présent : 0

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à rénover, rehausser et étendre la maison 3 façades ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 est inscrit à l'Inventaire légal des monuments ;
- que la maison est située à l'angle des rues René Devillers et Alexis Mousin ;
- que son pignon est orienté vers la perspective de la place Dewandre ;

Vu les permis d'urbanisme délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

- le 29/08/1923 pour la construction de la maison,
- le 17/08/1929 pour des transformations à la maison unifamiliale ;
- le 24/07/1970 pour la construction du garage ;
- le 21/08/2012 pour la transformation de la maison unifamiliale sans modification du volume ;
- le 01/06/2017 pour la régularisation de la transformation du garage en local habitable et pour la construction d'un abri de jardin en zone latérale ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'agrandissement de l'extension au rez-de-chaussée arrière ;
 - la rehausse du niveau des combles afin d'y créer une chambre supplémentaire et une salle de douche ;
- que l'annexe au rez-de-chaussée permet l'aménagement d'une cuisine plus spacieuse en relation avec le jardin ;
- que le volume de l'annexe sera recouvert d'un bardage bois vertical de teinte naturelle ;
- que la maison se situe dans une rangée de maisons unifamiliales, et les maisons situées aux deux extrémités de la rangée possèdent un pignon côté rue René Devillers ;
- que le bien concerné par la demande est l'un de ses pignons (côté gauche), l'autre étant le n°5 ;
- que le n°23 de la rue René Devillers, bien que différent en de nombreux points du bien concerné par la demande, se présente en miroir de l'autre côté de la rue Mousin ;
- que le gabarit de la demande est composé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'une toiture en pente ;
- que le faîte actuel du pignon est situé 1,47 m plus haut que le faîte des maisons adjacentes ;
- que l'espace actuel sous toiture ne permet pas l'aménagement d'une chambre sous combles ;
- que la demande vise à rehausser le faîte de la toiture de 1,39 m afin de créer une chambre et une salle de douche sous combles ;
- que le projet prévoit l'éclairage de la chambre sous combles essentiellement avec des fenêtres de toit ;
- que pour améliorer l'agrément de la chambre, il y aurait lieu de prévoir une baie en façade arrière ;
- qu'à l'étage, la chambre côté façade avant sera légèrement modifiée afin d'y créer un nouvel escalier d'accès vers les combles ;
- qu'après modification, la surface de cette chambre comportera une surface d'environ 11 m² ;
- que la différence de niveau entre la hauteur du faîte projeté et celui de la maison mitoyenne de droite sera de 2,86 m ;
- que l'inclinaison des pentes de toiture seront identiques à celles de la toiture rehaussée afin de conserver au maximum les caractéristiques de l'ensemble ;
- que dans la note explicative, il est indiqué que le projet s'alignera sur le niveau du faîte du pignon situé à l'autre extrémité de la rue René Devillers au n°5 qui constitue un gabarit plus élevé que les autres de la rue ;

- que pour la cohérence de l'ensemble de la rue, il ne faudrait pas que le gabarit projeté au n°21 dépasse celui le plus élevé qu'est le n°5 de la rue René Devillers ;
- qu'en consultant les plans du bâtiment sis au n°5 de la rue René Devillers, il apparaît que le niveau du faite du bien sis au n°5 est à 8,90 m alors que le niveau du faite projeté du projet s'élève à 9,25 m ;
- que pour conserver la cohérence dans la rue, il y aurait lieu de diminuer la hauteur du volume rehaussé de 30 cm ;
- que la maison est couverte d'un enduit texturé peint en blanc ;
- que la partie rehaussée sera isolée et recouverte d'un enduit de couleur blanche dans un plan identique que celui de l'étage inférieur ;
- qu'un joint creux fera la délimitation entre les deux matériaux ;
- qu'avec la rehausse du volume, la souche de la cheminée sera supprimée ;
- que le projet prévoit de laisser une partie du corps de cheminée « flottant » dans la façade latérale ;
- qu'il y a lieu soit de supprimer entièrement la cheminée et d'enlever le foyer sur les plans soit de rehausser la cheminée si elle est maintenue ;
- que le projet prévoit également un cabanon de jardin le long de la terrasse ;
- qu'il est implanté le long de la haie mitoyenne et s'élève à 2,50 m ;
- que la hauteur de la haie existante au droit de la terrasse s'élève à environ 1,70 m ;
- qu'au vu de la proximité du cabanon projeté avec l'habitation voisine de droite, il y a lieu de reculer le cabanon de jardin à au moins 50cm de la haie mitoyenne afin de pouvoir entretenir celle-ci et de réduire sa hauteur à celle de la haie mitoyenne à cet endroit ;
- que la toiture plate de l'annexe sera végétalisée ;
- qu'il est prévu une terrasse à l'arrière de l'annexe projetée ;
- qu'il y a lieu de prévoir un revêtement à joints ouverts pour la terrasse ;
- qu'il est prévu la récupération des eaux de pluie dans une citerne avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- que les eaux récupérées seront utilisées pour alimenter les WC et l'entretien du jardin ;
- que l'intervention en toiture vise à respecter la typologie du quartier tout en permettant d'améliorer l'habitabilité du logement unifamilial ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2026 au 16/03/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir un revêtement à joints ouverts pour la terrasse ;
- supprimer la cheminée entièrement et enlever le foyer sur les plans ou rehausser la cheminée si elle est maintenue ;
- diminuer la hauteur de l'extension du corps principal de 30 cm ;
- prévoir une baie pour la chambre de l'étage sous combles en façade arrière ;
- reculer l'implantation du cabanon de jardin de manière à laisser 50 cm libre entre la haie existante et le cabanon ;
- réduire la taille du cabanon de jardin à la hauteur de la haie existante.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

