

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 10 septembre 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 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 Charline SERVAIS
- sur la propriété sise : Rue René Devillers 41
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer une habitation unifamiliale mitoyenne

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- les demandeurs :
 - Madame Charline SERVAIS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Sébastien COPPENS

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à 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, 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 de l'article suivant 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. ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - le remplacement des châssis existants en PVC de teinte claire par des menuiseries en bois de teinte claire, avec réintégration des croisillons, en façade avant ;
 - la démolition de l'extension existante en façade arrière ;
 - la reconstruction d'une annexe, avec agrandissement du volume par rapport à la situation existante ;
 - l'isolation de la façade arrière ;
 - l'agrandissement des baies en façade arrière au niveau du premier étage ;
 - le remplacement, en façade arrière, des châssis existants en PVC de teinte blanche par des châssis en aluminium de teinte gris foncé ;
 - l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement de l'extension projetée ;
 - le réaménagement intérieur des espaces ;
 - l'installation d'une citerne d'eau pluviale dans la zone de cours et jardin ;
- 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 des caractéristiques architecturales similaires et forment un ensemble architectural cohérent et 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'en façade avant, le projet prévoit le remplacement des châssis existants en PVC de teinte blanche par des menuiseries en bois de teinte similaire ;
- qu'il est prévu de réintégrer les croisillons conformément aux divisions d'origine, permettant de retrouver une composition de façade proche de celle d'origine ;
- que ces travaux sont visibles depuis l'espace public et concernent 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 les interventions projetées contribuent à améliorer la perception du bâtiment depuis l'espace public et à préserver la qualité paysagère de la cité-jardin ;
- que le projet permet de rétablir des éléments architecturaux caractéristiques de la façade et participe dès lors à la restitution de son expression architecturale d'origine ;
- que les menuiseries en bois sont plus respectueuses du style architectural d'origine du bien et des caractéristiques architecturales de la cité-jardin ;
- que ces modifications permettent une meilleure intégration du bâtiment dans son contexte patrimonial ;

- que la nouvelle porte d'entrée présente un style similaire à celle d'origine, assurant une meilleure cohérence avec l'ensemble de la façade ;
- que ces travaux s'intègrent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- qu'en façade arrière, le projet prévoit la démolition de l'extension existante au rez-de-chaussée et sa reconstruction, avec augmentation du volume bâti ;
- que l'extension existante, réalisée avant 1950, présente des conditions d'habitabilité qui ne répondent plus aux normes actuelles ;
- que la nouvelle extension sera réalisée sur toute la largeur de la façade arrière et s'alignera en profondeur sur celle du bâtiment voisin le plus profond (n° 39) ;
- que le bâtiment voisin le moins profond (n° 43) ne sera dépassé que de seulement 0,96 m ;
- que les dimensions de l'extension projetée sont conformes aux prescriptions du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- que la profondeur totale de bâtisse sera de 12,19 m et ne dépassera pas les trois quarts de la profondeur de la parcelle, hors zone de recul ;
- que le projet ne dépasse pas la profondeur moyenne de l'îlot ;
- que l'impact volumétrique de l'extension projetée est limité et proportionné par rapport au bâti existant ;
- que l'extension permettra d'agrandir les pièces de vie et d'améliorer l'habitabilité du bâtiment ;
- qu'il est prévu l'installation d'une coupole en toiture plate de l'extension afin d'améliorer l'éclairage naturel des pièces de vie ;
- que la façade arrière existante sera isolée et recouverte d'un enduit de teinte claire, contribuant à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ;
- que l'extension projetée sera réalisée au moyen d'un parement en pierre et des menuiseries en aluminium de teinte gris foncé pour l'extension projetée ;
- que le choix de matériaux et de teintes distincts permettra de renforcer la lisibilité du volume projeté par rapport au bâti existant, assurant une expression architecturale cohérente de la façade ;
- que les deux baies existantes au niveau du premier étage en façade arrière seront agrandies afin d'améliorer l'apport en éclairage naturel et la relation visuelle entre les espaces intérieurs et le jardin ;
- que les châssis existants en façade arrière, en PVC de teinte blanche, seront remplacés par des châssis en aluminium de teinte gris foncé ;
- que ces modifications s'intègrent de manière cohérente à la composition générale de la façade ;
- qu'il est prévu une terrasse en dalles sur plots perméables dans le prolongement de l'extension projetée ;
- qu'il est prévu l'installation d'une citerne d'eaux pluviales enterrée, d'une capacité de 3000 L, en zone de cours et jardin, afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- que le trop-plein de la citerne sera déconnecté du réseau d'égouttage et infiltré sur la parcelle ;
- que les eaux usées seront utilisées à des fins domestiques (alimentation des WC et de la machine à laver) ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 2 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 ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Les membres,




La Commission,



Le Président,

