

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 : Monsieur Xavier DE RIDDER
- sur la propriété sise : Avenue de l'Atlantique 102-104
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser le changement d'utilisation du bureau situé au rez-de-chaussée en studio dans un immeuble à appartements

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 : /
- nombre de réclamant présent : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à régulariser le changement d'utilisation du bureau situé au rez-de-chaussée en studio dans un immeuble à appartements ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 dans le Permis de Lotir (P.L.) n° 05.01A (lot 2-3) et dans le Permis de Lotir modificatif n°05.04, approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates des 25/03/1963 et 16/01/1968 ;

Vu le permis d'urbanisme DB199/1979 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 06/12/1979, pour la construction de l'immeuble ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - le changement d'utilisation d'un bureau vers studio ;
- que la demande déroge au Permis de Lotir (P.L.) modificatif en ce qui concerne :
 - un garage par logement ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la parcelle comprend deux bâtiments (n°102 et n°104), reliés par un volume bâti ;
 - l'immeuble constitué de ces deux bâtiments comporte 6 unités de logement (3 par bâtiment) ainsi que 5 emplacements de stationnement couverts, ce qui n'est pas conforme au Permis de Lotir, lequel requiert 1 emplacement de garage par logement ;
 - l'un des logements ne dispose pas d'emplacement de stationnement privatif ;
 - l'immeuble ne dispose pas de local vélos commun ;
 - le bâtiment est situé en zone C d'accessibilité linéaire du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.), caractérisé par une desserte moyenne ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, article 3 : superficie minimale ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - la superficie du studio aménagé en façade arrière au rez-de-chaussée est de 20,5 m² ;
 - la superficie nette minimale présente un déficit de 1,5 m² par rapport au minimum requis par le R.R.U., soit 22 m² ;
 - le studio dispose d'une superficie limitée et comporte plusieurs angles ;
 - les murs de séparation au sein de l'espace contribuent à rendre les espaces exigus ;
 - la dérogation est importante et nuit à l'habitabilité du studio ;
- qu'il s'agit, en situation de droit d'un immeuble comprenant un bureau et 3 logements ;
- qu'en situation existante de fait, le bureau a été transformé en studio ;
- que celui-ci est situé en façade arrière, au rez-de-chaussée ;
- que la densité du bâtiment a été augmentée, passant de 3 à 4 unités ;
- que l'habitabilité du studio n'est pas conforme au Titre II du R.R.U. ;
- que les façades et la volumétrie du bâtiment n'ont pas été modifiées ;
- qu'il ressort de ce qui précède que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- que la régularisation est dès lors refusée ;

Vu l'avis favorable conditionnel du S.I.A.M.U. en date du 10/03/2026 portant la référence T.2026.0159/1 ;

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

Vu l'absence de réclamation ;

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

La dérogation au Permis de Lotir n°05.04 en ce qui concerne le garage est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la superficie minimale est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

Handwritten signatures in blue ink. On the left, two signatures are present, one above the other. In the center, there are two more signatures, one above the other. On the right, a large signature is written, with the word "Le Président," printed above it. A small "v." is written below the signature above it.