

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 16 octobre 2025 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, architecte
- Madame Maïté VAN LIERDE, 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 François BERNARD et Madame Alix BRODIN
- sur la propriété sise : Rue de la Cambre 323
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser le gabarit de l'immeuble et transformer deux appartements simple en duplex

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 gabarit de l'immeuble et transformer deux appartements simplex en duplex ;
- que le bien se situe en zone d'habitation 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 ;

Vu les permis d'urbanisme DB90/1959 et DB370/1960 approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 14/03/1959 et du 20/08/1960 qui constituent la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - le gabarit de l'immeuble ;
 - les aménagements intérieurs des logements du 3^{ème} étage ;
- que les travaux portent sur :
 - la transformation de deux appartements simplex en duplex ;
 - la création de deux terrasses en toiture ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : toiture ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le gabarit de l'immeuble est un rez-de-chaussée + 2 niveaux + toiture en pente en situation de droit ;
 - il s'agit d'un rez-de-chaussée + 3 niveaux + toiture en pente en situation de fait ;
 - la toiture est alignée au voisin de gauche et dépasse de plus de 3 m le voisin de droite ;
 - selon Orthophotoplans, la toiture date de l'époque de la construction, soit 1959 ;
 - l'analyse des façades permet également de confirmer que le gabarit est d'origine ;
- que le troisième étage est composé de deux appartements simplex de deux chambres en situation de fait ;
- que les combles sont non aménagés et accessibles via une trappe située au plafond du hall commun en situation de fait ;
- que le projet prévoit d'annexer les combles en duplex avec les appartements du 3^{ème} étage ;
- que les logements projetés comptent chacun 3 chambres ; que la chambre supplémentaire est créée dans les combles ;
- que l'escalier intérieur de l'appartement 3.1 est créé dans le séjour ;
- que l'escalier intérieur de l'appartement 3.2 est créé au-dessus de la circulation verticale commune ; que celle-ci est privatisée à partir du 3^{ème} étage et est accessible depuis l'intérieur de l'appartement ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 2, article 3 : superficie minimale ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - l'appartement 3.2 ne dispose pas d'une chambre de minimum 14 m² ;
 - les deux chambres existantes ont des superficies de 13,08 et 11,84 m² ; elles restent inchangées en situation projetée ;
 - la superficie de la chambre créée dans les combles est de 11,9 m² sous 1,50 m de hauteur et de 6,73 m² sous 2,30 m de hauteur ;
 - il y a lieu de prévoir une chambre de minimum 14 m² dans l'appartement 3.2 ;
- que la porte d'accès vers la terrasse de l'appartement 3.2 ne s'ouvre pas à 90° ;
- que la nouvelle salle de bain prévue dans l'appartement 3.2 est étriquée ;
- qu'il y a lieu de réaménager l'étage supérieur du duplex 3.2 afin d'y développer une chambre de 14 m² minimum sous 1,50 m de hauteur, une salle de bain confortable et un accès aisé à la terrasse ;
- que l'étage supérieur du duplex 3.1 comprend un hall de nuit, une chambre, un bureau et une salle de bain ;

- que le bureau a une superficie de seulement 2,30 m² sous 2,30 m de hauteur ; que la salle de douche est exiguë ; que la chambre a une superficie de seulement 6,06 m² sous 2,30 m de hauteur ;
- que le bureau pourrait être supprimé au profit de la chambre et de la salle de douche ;
- qu'il y a lieu de réaménager l'étage supérieur du duplex 3.1 en prévoyant seulement une chambre de 14 m² minimum sous 1,50 m de hauteur et une salle de bain confortable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 3, article 8 : WC ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le WC de l'appartement 3.1 est situé dans la salle de douche existante qui donne dans la cuisine ;
 - l'absence de deux portes entre un WC et une cuisine ne relève pas d'un bon aménagement ;
 - il y a lieu de prévoir deux portes entre le WC et le séjour ou la cuisine ;
 - le WC de l'appartement 3.2 donne sur le hall d'entrée, avec une seule porte entre le WC et le séjour ;
 - une deuxième porte pourrait être placée entre le hall et le séjour ;
 - il y a lieu de prévoir deux portes entre le WC et le séjour ;
- 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 chambre 1 de l'appartement 3.1 ne bénéficie pas de l'éclairage naturel réglementaire ; la dérogation porte sur 0,77 m² ;
 - cette chambre ne constitue pas une situation de droit ;
 - sa géométrie rectangulaire permet toutefois un éclairage homogène de la pièce ;
 - la dérogation est minime ;
- que chaque duplex bénéficie d'une terrasse située au 4^{ème} étage ;
- que la terrasse du logement 3.1 est prévue sur la toiture plate existante en façade arrière ; qu'elle présente une superficie de 17,73 m² et est accessible depuis le hall de nuit ;
- que la terrasse du logement 3.2 est prévue sur l'angle de l'immeuble en façade avant ; qu'une découpe est prévue dans les pans de toiture à cette fin ; qu'elle présente une superficie de 24,46 m² et est également accessible depuis le hall de nuit ;
- que les terrasses respectent les prescriptions du Code Civil en termes de vues droites ;
- que la découpe dans la toiture à l'angle de l'immeuble devrait être revue en vue d'améliorer la géométrie qui en résulte ; qu'il y a lieu de prolonger la toiture le long de la rue G. et J. Martin jusqu'au brisis ; que cette partie de toiture à conserver pourrait donner lieu à un petit espace extérieur couvert sur la terrasse ;
- que les locaux communs situés au sous-sol sont inchangés ; que chaque logement de l'immeuble y dispose d'une cave ;
- que les châssis existants sont en PVC blanc ; qu'ils seront remplacés par du bois ou de l'aluminium lors du prochain remplacement ;
- qu'il y a lieu de veiller à une cohérence avec l'ensemble de l'immeuble lors du prochain remplacement ;
- que les transformations améliorent le confort des deux logements concernés par la demande ;
- que le projet s'intègre dans le contexte bâti environnant ;
- qu'il répond au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prolonger la toiture le long de la rue G. et J. Martin jusqu'au brisis ;
- réaménager l'étage supérieur du duplex 3.1 en prévoyant seulement une chambre de 14 m² minimum sous 1,50 m de hauteur et une salle de bain confortable ;
- réaménager l'étage supérieur du duplex 3.2 afin d'y développer une chambre de 14 m² minimum sous 1,50 m de hauteur, une salle de bain confortable et un accès aisé à la terrasse ;
- prévoir deux portes entre le WC et le séjour ou la cuisine dans l'appartement 3.1 ;
- prévoir deux portes entre le WC et le séjour dans l'appartement 3.2 ;

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

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 8, chapitre 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,