

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 John VANDENDAELEN
- sur la propriété sise : Rue du Collège Saint-Michel 3
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer et régulariser le remplacement des châssis et la division du bâtiment en deux unités de logement avec rez-de-chaussée commercial

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

- les demandeurs :
 - Monsieur John VANDENDAELEN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Jean-Thomas VAN RANST, architecte
- nombre de réclamant présent : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise de transformer et régulariser le remplacement des châssis et la division du bâtiment en deux unités de logement avec rez-de-chaussée commercial ;
- 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 le 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 237 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) ;
 - le bien est inscrit dans la zone de protection de Monument : maison personnelle et atelier du peintre Emile Fabry ;

Vu le permis d'urbanisme DB08/1911 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 22/11/1911, pour la construction de la maison ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - la modification du nombre de logements, passant de 1 à 2 unités ;
 - le remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC de teinte blanche ;
- que le projet vise :
 - le réaménagement intérieur des appartements ;
 - la création d'une terrasse en façade arrière au deuxième étage ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 2, article 3 : superficies minimales ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - les séjours des deux appartements présentent une superficie de 19 m² ;
 - la superficie nette minimale présente un déficit de 1 m² par rapport au minimum requis par le R.R.U., soit 20 m² ;
 - la dérogation est acceptable pour l'appartement 1, situé au premier étage, au regard de sa superficie totale de 66 m², cette configuration étant cohérente avec le nombre de chambres ainsi qu'avec la logique de répartition des espaces ;
 - toutefois, la pièce principale du séjour de l'appartement en duplex (appartement 2), est exiguë et n'est pas en adéquation avec le nombre de chambres prévues ;
 - il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur afin de proposer un séjour plus généreux et mieux proportionné au nombre de chambres pour l'appartement 2 (duplex) ;
 - cela permettra d'améliorer le confort, le fonctionnement et l'habitabilité de l'appartement en duplex ;
- 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 dérogation porte sur un déficit d'éclairage naturel du séjour des deux logements, situés en façade arrière ;
 - le séjour de l'appartement 1, situé au premier étage, présente un déficit de 1,6 m² et celui de l'appartement 2, situé au deuxième et troisième étage de 1,7 m² ;
 - les appartements ont été aménagés dans l'empreinte de l'existant et que les fenêtres n'ont pas subi de modification par rapport à la situation de droit ;
- qu'il s'agit, en situation de droit, d'une habitation avec rez-de-chaussée commercial ;
- que l'indisponibilité des plans d'origine ne nous permet pas de réaliser un descriptif détaillé du bien ;
- que le commerce ne fait pas l'objet de la présente demande ;

- qu'en situation existante de fait, l'habitation a été divisée en deux unités : un appartement 1 chambre (66 m²) au premier étage et un appartement en duplex 3 chambres (141 m²) au deuxième étage et dans les combles ;
- que la demande porte sur la régularisation du nombre de logements existants et vise leur réaménagement intérieur afin d'en améliorer l'habitabilité ;
- que la densité du bâtiment a été augmentée d'une unité de logement ;
- que la volumétrie et les façades du bâtiment n'ont pas été modifiées ;
- que le bâtiment ne disposait pas d'emplacements de parking à l'origine et qu'aucun emplacement de parking n'est prévu ;
- que le bâtiment bénéficie toutefois d'une bonne accessibilité en transport en commun, étant situé en zone B d'accessibilité linéaire du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.), caractérisé par une bonne desserte ;
- que le bâtiment se situe à proximité immédiate des transports en communs (métro, tram) ;
- qu'il est prévu l'aménagement des locaux communs au sous-sol (local vélos et local de nettoyage) ;
- que chaque logement dispose d'un espace privatif en caves ;
- que le projet vise également la réouverture des balcons arrière, permettant ainsi à chaque logement de bénéficier d'un espace extérieur ;
- que les WC extérieurs attenants aux balcons en façade arrière seront remplacés par des espaces de rangement ;
- que l'appartement 1 du premier étage bénéficie d'un balcon en façade avant et en façade arrière ;
- qu'il est prévu d'agrandir le balcon du deuxième étage afin de créer une terrasse de 6 m², accessible depuis le duplex ;
- que cette terrasse est située à environ 1,08 m de la limite mitoyenne en fond de parcelle (avenue Roger Vandendriessche n°7) ;
- que les prescriptions du Code Civil en matière de vues droites au niveau de la terrasse ne sont pas respectées ;
- qu'il y a lieu dès lors de soit fournir un acte notarié attestant de la servitude de vue de la terrasse vers le jardin du bien voisin (avenue Roger Vandendriessche n°7), soit prévoir un recul de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne ;
- que la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée sera végétalisée ;
- que la division ne porte pas atteinte au caractère architectural du bâtiment ;
- que la demande vise également le remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC de teinte blanche ;
- que ces travaux sont visibles depuis l'espace public ;
- que le bien est situé dans une zone de protection de Monument, à savoir la maison personnelle et l'atelier du peintre Emile Fabry, visant à protéger les perspectives vers le site protégé ;
- que le bâtiment protégé est implanté en vis-à-vis direct du bien concerné ;
- que le PVC n'est pas un matériau durable ni esthétique ;
- que ces travaux portent atteinte à l'esthétique du bâtiment et ont un impact sur la perception et la mise en valeur du bâtiment patrimonial concerné ;
- qu'au vu de ce qui précède, leur régularisation n'est pas envisageable ;
- qu'il convient dès lors de prévoir des châssis en bois en façade avant lors du prochain remplacement ;
- que cela permettra une meilleure intégration du bâtiment dans l'environnement ;
- que la demande n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'avis favorable conditionnel du S.I.A.M.U. en date du 11/03/2026 portant la référence CP.2026.0109/1 ;

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

- supprimer la mention PVC sur les plans et prévoir, lors du prochain remplacement, des menuiseries en bois en façade avant ;
- revoir l'aménagement intérieur afin de proposer un séjour plus généreux et cohérent avec le nombre de chambres (duplex) ;

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

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

Les membres,

La Commission,

Le Président,

