

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 25 juin 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 Adrian DEVOS
- sur la propriété sise : Avenue de l'Horizon 32
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser la division de l'habitation unifamiliale en 2 logements

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Adrian DEVOS
 - Madame Viviane VOTION
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Sébastien BOURGEOIS, architecte

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à régulariser la division de l'habitation unifamiliale en 2 logements ;
- 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
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
 - le bâtiment a été construit en 1931 et il est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles du 19/08/2024 de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - le bien présente des intérêts artistiques, esthétiques et historiques ;
 - il s'agit d'une villa de style modernisme conçue par l'architecte Léon MERCENIER ;
- que la régularisation porte sur :
 - la transformation d'une habitation unifamiliale en :
 - un appartement de 4 chambres en duplex (rez-de-chaussée avec jardin arrière et 1^{er} étage côté jardin) ;
 - un espace bureau au 1^{er} étage côté rue ;
 - un appartement de 2 chambres au niveau du 2^e étage ;
 - la distribution des caves ;
 - les travaux d'aménagement de l'espace bureau en partie avant au 1^{er} étage ;
 - les travaux d'aménagement de la 2^e unité de logement au 2^e étage ;
 - la porte d'entrée et la porte de garage ;
 - l'ajout de baies supplémentaires en façade avant et latérale ;
 - l'ajout de volets extérieurs sur 2 châssis en façade latérale au 1^{er} étage ;
- qu'en situation de droit, l'habitation unifamiliale comportait 14 chambres et un grenier ;
- qu'à la suite de travaux réalisés par le demandeur actuel, des plans datés du 14/12/1987 ont été réalisés mais n'ont jamais fait l'objet d'autorisation communale ;
- que ces plans représentent :
 - un logement duplex au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
 - un cabinet médical au 1^{er} étage attenant au duplex ;
 - un logement au 2^e étage ;
- qu'en situation de fait, le cabinet médical attenant au duplex a été transformé en espace de bureau indépendant, entraînant une 3^e unité indépendante ;
- que la porte d'entrée indépendante de l'espace bureau et du logement au 2^e étage se situe en façade latérale ;
- que l'aménagement des 2 logements existe depuis plus de 30 ans ;
- que le relevé de Sibelga atteste la présence de 2 compteurs indépendants d'électricité et d'1 compteur gaz ;
- que le relevé de compteurs d'électricité permet d'établir la présence de 2 unités depuis 1985 et 1989 ;
- que des preuves des baux locatifs relatifs à l'appartement du 2^e étage existent depuis 1989 ;
- que la répartition du Précompte Immobilier en 3 parties dans la déclaration fiscale à IPP depuis 1989 (partie habitation propre, partie bureau et partie location résidentielle) a été fournie ;
- que la carte des soldes de bureaux admissibles (CASBA) indique que pour la zone d'habitat (WSP 09), la maille de solde des superficies de bureaux est négative ;
- que par ailleurs, l'avenue présente un caractère essentiellement résidentiel dont les caractéristiques urbanistiques ainsi que la cohérence du statut doivent être préservées ;
- qu'en application à l'article A.O.14,2° du P.R.A.S et afin de respecter la carte des soldes de bureaux admissibles et pour sa mise à jour, la surface initialement aménagée en cabinet médical et actuellement en bureau doit maintenir sa fonction d'accessoire au logement du duplex ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclaircissement naturel ;

- que la dérogation est acceptable :
 - elle concerne la chambre 1 du rez-de-chaussée en façade avant et porte sur 0,7 m² ;
 - la dérogation est minime et cela ne porte pas atteinte à l'habitabilité de la chambre qui présente une superficie confortable de 18 m² ;
 - elle concerne la chambre 4 du 1^{er} étage en façade latérale et porte sur 0,2 m² ;
 - la dérogation est minime et cela ne porte pas atteinte à l'habitabilité de la chambre qui présente une superficie confortable de 15,5 m² ;
 - au 2^e étage, elle concerne le séjour en façade avant et porte sur 2,67 m² et la chambre 1 en façade latérale et porte sur 0,27 m² ;
 - le séjour est aménagé au niveau d'une chambre en situation de droit ; les normes applicables en termes de surface d'éclairage sont identiques car il s'agit de locaux habitables ; que de plus, une nouvelle baie a été créée vraisemblablement à la construction du bien et que cela augmente la surface d'éclairage naturel par rapport à la situation de droit ;
 - la dérogation est minime pour la chambre 1 et cela ne porte pas atteinte à l'habitabilité de la chambre qui présente une superficie confortable de 25,1 m² ;
 - ces aménagements datent d'avant l'entrée en vigueur du R.R.U. ;
 - cela ne porte pas atteinte aux qualités habitables de ces locaux ;
- qu'au niveau des modifications en façades, cela ne porte pas atteinte à l'identité du bien ;
- qu'il existe, en façade latérale, deux caissons de volets apparents, placés en saillie par rapport au plan de la façade, ce qui porte atteinte à la qualité architecturale et à la cohérence de l'ensemble du bien
- qu'afin de préserver les caractéristiques patrimoniales du bien inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles, il convient de supprimer ces caissons à volets ;
- qu'à l'exception de ces éléments, les qualités et les caractéristiques architecturales du bien sont préservées ;
- que chaque unité de logement doit recevoir un numéro de boîte distinct ;
- que les 2 appartements auront les numéros de boîte suivants :
 - pour le duplex du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage : le numéro 1 ;
 - pour l'appartement du 2^{ème} étage : le numéro 2 ;
- que les numéros de boîtes proposés sont conformes à la directive « Best-Address », plus précisément à l'article 20 ;

Vu l'avis SIAMU du 26/09/2025 ;

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

- maintenir l'espace bureau accessoire au duplex ;
- supprimer les caissons à volets ;

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

Les membres,



La Commission,



Le Président,

