

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 12 février 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 : RPM Invest Brussels S.A. - Monsieur Boris van HAARE HIJMEIJER
- sur la propriété sise : Avenue Orban 206-208
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, transformer et régulariser le commerce HORECA et le studio dans les combles

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 que 3 réclamations ou observations ont été présentées dont 1 hors délais ;

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

- les demandeurs : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Hubert BURTONBOY, architecte
 - Monsieur Michel KAROLINSKI, avocat
- nombre de réclamants présents : 2

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à étendre, à transformer et à régulariser le commerce HORECA et le studio dans les combles ;
- 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 le bien se situe dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel approuvé le 15/04/2025 ; qu'il s'agit d'un bâtiment de catégorie 1 ;
- 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 1924 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, historiques et urbanistiques ;
 - il s'agit d'une villa 3 façades de style éclectique d'inspiration pittoresque ;
 - elle forme un ensemble harmonieux avec les biens aux numéros 122 et 124 de l'avenue de l'Escrime ;
- qu'il est fait application des articles suivants du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - B.2.2.3.al1 : commerce au 1er étage hors liseré noyau commercial ;
 - B.2.2.3.al2 : entre 150 et 300 m² de commerce hors liseré noyau commercial ;
- que le projet prévoit :
 - l'aménagement au 1er étage d'un commerce de type HoReCa d'une superficie de 100,41 m² ;
 - l'aménagement au rez-de-chaussée d'un commerce de type HoReCa d'une superficie de 168,99 m² ;
- que depuis 1924, le rez-de-chaussée est affecté en café et que celui-ci est agrandi par la fermeture de la cour et des WC ;
- que le 1^{er} étage fût un fumoir et que le projet prévoit l'aménagement au 1er étage d'une salle polyvalente pour pouvoir accueillir des groupes pour une demande de privatisation avec service à table,
- que l'activité de type HoReCa est orientée en grande partie sur l'avenue Orban, qui est une voirie importante de communication à la limite du noyau commercial de la place Dumon ;
- que la régularisation porte sur :
 - la rehausse du faite de la toiture de 12 cm en raison de la pose d'une isolation de type Sarking ;
 - la transformation des 4 lucarnes en une seule lucarne en façade avant ;
 - l'isolation par l'extérieur de la lucarne et son revêtement ;
 - la couverture de la cour pour agrandir la cuisine ;
- que le projet porte sur :
 - au rez-de-chaussée :
 - l'aménagement d'une nouvelle zone de sanitaires ;
 - le réaménagement de la cuisine ;
 - la création d'un escalier de service au niveau du bar pour accéder aux caves ;
 - au 1er étage :
 - la construction d'une toiture à trois versants pour couvrir le volume de la cuisine et y intégrer en dessous les équipements techniques (hotte, pompe à chaleur) ;
 - l'aménagement d'une salle polyvalente d'une capacité de maximum 40 personnes liée à l'activité HoReCa du rez-de-chaussée ;
 - l'aménagement des vestiaires du personnel ;
 - au 2ème étage (sous combles) :
 - l'aménagement d'un studio de +/-60 m² lié à l'activité pour le gérant ou propriétaire ;
 - en toiture :
 - la modification de la cheminée existante de droite pour y inclure la conduite de hotte ;

- en façade :
 - le remplacement des châssis existants par des châssis en aluminium de ton blanc aux 1er et 2e étages ;
 - le remplacement des châssis existants par des châssis en aluminium de ton gris au rez-de-chaussée ;
 - la mise en peinture de tons clairs des enduits et corniches ;
- les abords :
 - le démontage avenue de l'Escrime de la terrasse couverte autorisée par permis de 2002 et le remplacement par une banne solaire rétractable fixée à la façade ;
 - le démontage des structures métalliques, supports des tentes solaires ;
 - le démontage des brise-vents en verre et l'aménagement des bacs à plantes sur les murets en zone de recul ;
 - la déminéralisation d'une partie des terrasses existantes pour y aménager des surfaces perméables et paysagères ;
 - la création d'une zone de cour, entourée d'une haie, pour y entreposer les containers poubelles au niveau de la cuisine ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6§2 : toiture – lucarne ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 1, chapitre 1, article 7 : respect de la cohérence d'ensemble et préservation du patrimoine – valorisation des styles architecturaux ;
- que les dérogations sont acceptables :
 - à l'origine, la toiture comportait 4 lucarnes réparties sur le versant avant de la toiture ;
 - selon orthophotoplans de 1971, les lucarnes ont déjà été réunies en une seule lucarne ;
 - de plus, selon les plans d'archives, la lucarne concernée figurait sur la demande de permis d'urbanisme de 2001, bien qu'elle ne fût pas explicitement partie de l'objet de la demande ;
 - cette lucarne unifiée est présente depuis au moins 55 ans, ce qui témoigne de son intégration durable dans le bâtiment et l'environnement bâti ;
 - elle améliore l'habitabilité du 2ème étage et permet l'aménagement d'un logement dans ce volume sous toiture ;
 - la lucarne du fait de son expression architecturale fonctionnelle, sa régularité et son rythme exprime la présence d'un étage en toiture ;
 - moyennant l'amélioration de l'esthétique de la lucarne actuelle très massive en façade avant à l'aide d'une corniche, de la division et de l'ajout de trumeaux, les dérogations sont acceptables ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 2, chapitre 1, article 26 : aménagement des zones de recul – perméabilité du sol, relief et aménagement d'accès ;
- que les dérogations sont acceptables :
 - la zone de recul est actuellement aménagée en terrasses au moyen de matériaux imperméables, au lieu d'être plantée en pleine terre et d'être limitée aux zones d'accès au bâtiment ;
 - la parcelle, située à l'angle de deux voiries, présente une configuration particulière ne permettant pas de disposer d'un jardin en dehors de la zone de recul ;
 - à ce jour, cette zone est totalement minéralisée et utilisée comme espace de terrasses ;
 - le projet prévoit de déminéraliser 38 % de la zone de recul afin d'atteindre 48,4 m² de pleine terre sur une surface totale de 128 m² afin d'améliorer la perméabilité de la parcelle ;
 - les terrasses ne peuvent pas être réaménagées en intérieur d'îlot, ce qui limite les possibilités d'aménagement extérieur alternatif ;
 - le projet améliore de manière significative l'aménagement paysager le long de la voirie ;
 - aucune zone de stationnement n'est aménagée en zone de recul ;

- 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 superficie d'éclairage naturel du studio est de 6,66 m² au lieu des 9,85 m² requis ;
 - le studio, de grande surface, est situé sous combles et bénéficie d'une orientation plein sud, assurant une bonne luminosité ;
 - afin de préserver la typologie de l'immeuble existant, il a été choisi de ne pas ajouter de fenêtres de toit sur l'unique versant visible depuis la voirie ;
 - le studio dispose d'un volume qualitatif sous toiture à versant, offrant un espace généreux et ouvert ;
 - l'ajout de baies supplémentaires pourrait altérer l'expression architecturale de la toiture ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 1, chapitre 1, article 9 : respect de la cohérence d'ensemble et préservation du patrimoine – conservation, entretien et réparation ;
- que la dérogation est acceptable :
 - les lucarnes présentaient un état de vétusté avancé au niveau des boiseries ;
 - elles ont été recouvertes de panneaux en bois stratifié massif de type « Trespa » ;
 - le choix de ce matériau a été privilégié au zinc pour conserver une expression visuelle proche du bois ;
 - ce matériau a été retenu pour son caractère pérenne et sa faible nécessité d'entretien ou de mise en peinture ;
 - néanmoins, il y a lieu d'améliorer l'esthétique de la lucarne actuelle très massive en façade avant à l'aide d'une corniche, de la division et de l'ajout de trumeaux ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 1, chapitre 2, article 11 §1, §1 et §3 : caractéristiques et traitement du bâti existant – parements des façades, reliefs et chromatique ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le parement en crépi rustique existant est maintenu et restauré ;
 - les reliefs en enduit lisse (bandeau de colombages) sont également conservés et remis en état ;
 - la teinte retenue pour la façade est une teinte claire n° S0603 G80Y, choisie afin de créer un équilibre avec la maison située au n° 122 de l'avenue de l'Escrime ;
 - les colombages sont traités dans une teinte légèrement plus soutenue n° S0603 G40Y, afin de souligner les reliefs de façade ;
 - la corniche rouge rubis (RAL 3003) mentionnée au permis de 2001 est remplacée par une corniche de teinte blanche ;
 - ce choix vise à harmoniser l'ensemble avec la maison « miroir » située au n° 122 de l'avenue de l'Escrime et à renforcer la cohérence architecturale ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 1, chapitre 2, article 12§2 : caractéristiques et traitement du bâti existant – menuiseries et ferronneries ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le remplacement de la porte d'entrée et des châssis est rendu nécessaire par leur état de vétusté ;
 - les croisillons dans les impostes ne sont pas prévus ;
 - les nouveaux châssis sont réalisés en aluminium avec profils minces ;
 - la nouvelle porte d'entrée améliore le passage des personnes à mobilité réduite ;
 - les châssis en aluminium des étages sont de teinte blanche, en cohérence avec la teinte des façades ;
 - pour les châssis du 1er et du 2ème étage, il y a lieu de prévoir une division conforme à la situation de droit ;
 - les châssis du rez-de-chaussée et de la terrasse vitrée sont en aluminium de teinte gris quartz ;
 - les châssis de la terrasse vitrée reprennent une division verticale conforme à l'état d'origine ;
 - ils intègrent une allège pleine laquée dans la teinte des châssis ainsi qu'une imposte vitrée ;
 - ces divisions ont été conçues pour évoquer le dessin des verrières métalliques traditionnelles, assurant une cohérence architecturale ;

- en séance, l'architecte suggère que lors du prochain remplacement des châssis, ceux-ci seront remplacés par du bois et de même modénature qu'à l'origine ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 1, chapitre 2, article 13§2 : caractéristiques et traitement du bâti existant – surélévations, toitures et création de lucarnes ;
- que la dérogation est acceptable :
 - pour l'isolation par l'extérieur de la toiture, des tuiles de rive ont été remplacées afin de limiter l'impact visuel de la rehausse ;
 - la lucarne a également été isolée par l'extérieur ;
 - cette intervention visait à améliorer la performance énergétique du bâtiment et à répondre aux objectifs actuels en matière d'efficacité énergétique ;
 - néanmoins, il y a lieu de diminuer l'épaisseur de la joue latérale gauche de la lucarne et de supprimer l'interruption de l'arrête de la toiture au niveau de la lucarne côté gauche ;
 - moyennant également de l'amélioration de l'esthétique de la lucarne actuelle très massive en façade avant à l'aide d'une corniche, de la division et de l'ajout de trumeaux, la dérogation est acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 1, chapitre 2, article 14§2 : caractéristiques et traitement du bâti existant – extensions et annexes
- que la dérogation est acceptable :
 - ce volume fermé qui abrite la cuisine du restaurant sera couvert d'une toiture à 3 versants qui respecte les pentes des toits et permet de terminer le volume vers la place Dumon de manière plus harmonieuse qu'une toiture plate ;
 - ce volume de toiture permet d'intégrer de manière non visible les équipements techniques liés à l'activité HoReCa, comme la hotte à double flux et les pompes à chaleur ;
 - tous les équipements qui étaient avant présents sur la toiture et le pignon sont intégrés dans le volume construit ;
 - cela répond aux normes actuelles pour les techniques d'un HoReCa et s'intègre au bâti existant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 1, chapitre 2, article 15 : caractéristiques et traitement du bâti existant – gestion intégrée des eaux de pluie et installations techniques ;
- que la dérogation est acceptable :
 - les eaux pluviales ne sont actuellement pas dirigées vers une citerne de récupération ;
 - après inspection du réseau d'égout enterré, aucune citerne d'origine n'a été identifiée ;
 - l'implantation du bâtiment d'angle ne laisse aucune surface de jardin, hormis la zone de recul ;
 - le projet prévoit de déminéraliser au moins 38 % de cette zone afin d'améliorer la perméabilité de la parcelle ;
 - les pentes des terrasses seront adaptées pour orienter l'écoulement des eaux pluviales vers les zones de pleine terre ;
 - au regard de la configuration spécifique de la parcelle et de l'amélioration apportée à la situation existante, la dérogation peut être accordée ;
- que les interventions réalisées au cours du temps ont fortement altéré le caractère d'origine du café « Winning Post » ;
- le projet tel que présenté améliore de manière significative la situation existante et a pour but de remettre en valeur l'immeuble dans son cadre bâti ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/01/2026 au 02/02/2026 ;

Vu les 3 réclamations dont 1 favorable portant sur :

- l'accessibilité PMR :
 - la largeur entre les deux piliers d'entrée d'environ 1,20 m ;
 - la répartition prévue : 60 cm pour un plan incliné et 60 cm pour des marches ;
 - l'accessibilité : 60 cm sont insuffisants pour un fauteuil roulant ;
 - la sécurité : la pente prévue paraît trop élevée pour un accès sans danger ;
 - le seuil de l'entrée principale : absence de plain-pied ;

Considérant que :

- selon le R.R.U., Titre IV, chapitre 1, article 153, les bâtiments ou équipements visés par le présent règlement sont :
 - 5°[...] pour la rénovation, les établissements de commerce dont les locaux accessibles au public ont une superficie nette totale d'au moins 200 m² ;
- la surface accessible au public est de 169,10 m² (105,50 m² au rez-de-chaussée et 63,60 m² à étage) ;
- néanmoins, il y a lieu de réaménager le chemin d'accès à la porte d'entrée afin de tendre à l'accessibilité PMR (maintenir la rampe et supprimer la marche devant la porte d'entrée) ;

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

- diminuer l'épaisseur de la joue latérale gauche de la lucarne ;
- supprimer l'interruption de l'arrête de la toiture au niveau de la lucarne côté gauche ;
- améliorer l'esthétique de la lucarne en façade avant (corniche, teinte, division, ajout de trumeaux) ;
- prévoir une division conforme à la situation de droit pour les châssis du 1^{er} et du 2^{ème} étages ;
- réaménager le chemin d'accès à la porte d'entrée afin de tendre à l'accessibilité PMR (maintenir la rampe et supprimer la marche devant la porte d'entrée) ;
- modifier l'annexe I (le logement est accessoire au commerce) ;

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

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 7, chapitre 1 du Titre 1 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 9, chapitre 2 du Titre 1 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 12, chapitre 2 du Titre 1 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 13, chapitre 2 du Titre 1 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 14, chapitre 2 du Titre 1 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 15, chapitre 2 du Titre 1 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 26, chapitre 1 du Titre 2 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

v. hanu