

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 novembre 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 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, architecte
- Madame Adeline RUSSEL, 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 Fonctionnaire délégué sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de permis d'urbanisme

- introduite par : Commune de Woluwe-Saint-Pierre
- sur la propriété sise : Avenue Edmond Parmentier 179 - Rue Mareyde 1
- qui vise à exécuter les travaux suivants : diviser l'immeuble d'angle en 4 entités : 1 commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages

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 :
 - Madame Ophélie DAUMERIE
 - Monsieur Arnaud DEWEZ
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Monica MARTEAUX
- nombre de réclamant présent : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Considérant que la demande a pour objet de diviser un immeuble d'angle en 4 entités comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- application de l'article 188/7 du CoBAT concernant les dérogations visées dans l'article 126§11 :
 - dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) Titre I portant sur les caractéristiques des constructions et de leurs abords :
 - article 4 : profondeur de la construction ;

Considérant qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+2+toiture à versants ; que les plans de droits disponibles ne représentent que le rez-de-chaussée et le premier étage, que l'immeuble était vraisemblablement composé d'un commerce (café) au rez-de-chaussée et d'un logement unique sur les 3 niveaux supérieurs ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la toiture à versants est remplacée par un étage mansardé avec une toiture plate, que d'après les images d'archives ajoutées au dossier, il est vraisemblable que cette différence date de la construction de l'immeuble (au moins 1927); que le gabarit de l'immeuble correspond donc plutôt à un R+3 ;

Considérant que la division des étages en 3 logements (un logement par étage) date dans les faits au moins depuis l'acquisition de l'immeuble par la commune de Woluwe-Saint-Pierre en 2004 ;

Considérant qu'en situation projetée, la demande comporte les dérogations suivantes :

- dérogations au Règlement régional d'Urbanisme :
 - article 4 du Titre I : profondeur de la construction (couverture de la cour) ;
 - article 3 du Titre II : normes minimales de superficies ;
 - article 10 du Titre II : normes minimales d'éclairage ;
- dérogations au Règlement communal d'Urbanisme zoné (R.C.U.Z.) "Plateau de Stockel" :
 - article 16 : conditions de division de l'habitat : accès à un espace extérieur ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, une petite cour de 8,7 m² avec son WC extérieur ont été couverts ; que cela déroge à l'article 4 du titre I du R.R.U. en ce qu'elle dépasse les 3/4 de la parcelle ;

Considérant que la parcelle en situation de droit est déjà entièrement imperméabilisée, que la cour présente de petites dimensions et est peu qualitative, qu'elle sert d'accès au WC situé à l'extérieur ;

Considérant que la dérogation a peu d'impact sur l'intérieur d'îlot, que la couverture de la cour bénéficie au commerce du rez-de-chaussée et permet d'aménager un local de rangement et d'intégrer le WC au volume principal, qu'elle ne nuit pas à l'habitabilité des logements qui sont situés aux étages, qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du titre II du R.R.U. pour les locaux suivants :

- la chambre principale du R+1 qui présente une superficie de 13,26 m² au lieu des 14 m² requis ;
- le séjour du R+1 qui présente une superficie de 19,41 m² au lieu des 20 m² requis ;
- la chambre principale du R+2 qui présente une superficie de 11,30 m² au lieu des 14 m² requis ;

- le séjour intégrant la cuisine du R+2 qui présente une superficie de 26,8 m² au lieu des 28 m² requis ;
- la chambre principale du R+3 qui présente une superficie de 10,7 m² au lieu des 14 m² requis ;
- le séjour intégrant la cuisine du R+3 qui présente une superficie de 25,6 m² au lieu des 20 m² requis ;

Considérant que ces dérogations sont minimes et ne portent pas atteinte à l'habitabilité du logement, que le réaménagement est effectué dans l'empreinte de l'existant, qu'elles sont limitées et donc acceptables ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du titre II du R.R.U. pour les locaux suivants :

- les chambres 1, 2 et 3 au R+1 qui présentent toutes une surface nette éclairante de 1,52 m² pour des superficies respectives de 13,26 m², 11,26 m² et 10,33 m² ;
- les chambres 1 et 2 au R+2 qui présentent toutes une surface nette éclairante de 1,52 m² pour des superficies respectives de 11,30 m² et 10,42 m² ;
- les chambres 1 et 2 au R+3 qui présentent toutes une surface nette éclairante de 0,53 m² pour des superficies respectives de 10,70 m² et 9,63 m² ;
- le séjour au R+3 qui présente une surface nette éclairante de 2,15 m² pour une superficie de 25,60 m² ;

Considérant que les baies sont existantes, que s'agissant de façades avant il n'est pas envisageable de les modifier sans porter atteinte à la composition des façades, que malgré les dérogations, le réaménagement constitue une amélioration par rapport à la situation de droit en matière d'habitabilité, qu'en ce sens les dérogations sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge au Règlement communal d'Urbanisme zoné "Plateau de Stockel", article 16, en ce que les logements ne bénéficient pas tous d'un espace extérieur ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble d'angle, qu'il n'est pas possible d'ajouter des espaces extérieurs privatifs de qualité ; que la division peut néanmoins être autorisée en ce que le logement initial ne bénéficiait que d'un balcon de faible profondeur en façade avant, que celui-ci est maintenu, que cette situation est directement héritée de la situation de droit et de la configuration de l'immeuble existant ;

Considérant que les aménagements projetés améliorent l'habitabilité du bien ;

Considérant que le bien est repris en catégorie 3 du Règlement communal d'Urbanisme zoné "Plateau de Stockel" (immeubles qui présentent un intérêt d'accompagnement des valeurs patrimoniales, architecturales, urbanistiques et paysagères spécifiques au quartier) ;

Considérant que les châssis au rez-de-chaussée ne respectent que partiellement les caractéristiques de l'architecte du bien (impostes sans petit-bois, porte d'entrée vers le commerce vitrée) ;

Considérant que les châssis aux étages de la façade avant ne respectent pas les caractéristiques de l'architecte du bien en ce que les impostes inversées et ne suivent pas le cintrage des ouvrants ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des châssis avec des divisions en harmonie avec les caractéristiques de l'architecture du bien contenant des impostes à petit-bois au rez-de-chaussée et des châssis aux étages avec deux ouvrants, une imposte supérieure et suivant le cintrage des ouvrants ;

Considérant que la corniche est en zinc ; qu'il y a lieu de revenir à une corniche en bois de ton blanc ;

Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2025 au 17/11/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'observation ou demande à être entendu lors de la Commission de Concertation ;

Considérant l'avis favorable sous réserves du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 17/09/2025 et portant la référence T.2019.0846/5 ;

AVIS FAVORABLE, à condition de :

- prévoir des châssis de ton similaire aux châssis du rez-de-chaussée en façade avant, en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bien ;
- prévoir des portes en bois pour les portes d'entrées vers le commerce et vers les logements ;
- prévoir la corniche en bois de ton blanc ;
- se conformer aux conditions de l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Les dérogations à l'article 4 du titre I et aux articles 3 et 10 du titre II du R.R.U. peuvent être accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

La dérogation à l'article 16 du R.C.U.Z. "Plateau de Stockel" peut être accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

La commune n'abattra pas.

Les membres,



La Commission,

v. haenen

Le Président,

