

**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 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 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 : Madame Laura COGELS
- sur la propriété sise : Avenue de Tervueren 259
- qui vise à exécuter les travaux suivants : diviser un duplex en deux appartements et mettre en conformité un bâtiment en fond de parcelle

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 :
  - Monsieur Vincent DEHON, architecte et Madame Andréa MATATE
- 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 la division d'un duplex en deux appartements et à mettre en conformité l'extension du bâtiment en fond de parcelle ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (Z.I.C.H.E.E.) 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 le bien est situé dans la Zone de Protection Unesco du Palais Stoclet, approuvée par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/11/2012 ;
- qu'il est fait application de l'article 237 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.), approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/04/2004 et modifié à plusieurs reprises : actes et travaux dans la Zone de Protection d'un bien classé sont soumis à l'avis de la Commission ;
- qu'il est fait application des articles suivants du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - A.O.6 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots ;
  - H.21 : modification visible depuis l'espace public en Z.I.C.H.E.E. ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
  - la division en deux logements de l'appartement duplex situé au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble à rue ;
  - l'extension du bâtiment en fond de parcelle ;
  - la modification de la géométrie d'une fenêtre du rez-de-chaussée en façade avant ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, articles 4 et 6 : profondeur et toiture ;
- que les dérogations sont acceptables :
  - les dérogations portent sur l'extension du bâtiment en intérieur d'ilot ;
  - il s'agit de la véranda qui a été ajoutée à l'avant de ce bâtiment ;
  - elle est implantée le long de la mitoyenneté de gauche et est située à 33,84 m de la façade arrière de l'immeuble mitoyen gauche ;
  - la véranda est visible sur Orthophotoplans depuis 1971 ;
  - le volume s'intègre dans l'environnement bâti ;
  - il n'est pas de nature à générer des vues intrusives, ni à diminuer l'ensoleillement des parcelles voisines grâce à la présence des murs mitoyens ;
  - la dérogation est limitée et ne porte pas atteinte au voisinage ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairement naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
  - la dérogation porte sur le séjour du bâtiment en intérieur d'ilot ;
  - le séjour présente une superficie de 27,50 m<sup>2</sup> et une superficie d'éclairement naturel de 4,22 m<sup>2</sup> ;
  - le déficit est de 1,28 m<sup>2</sup> ;
  - un placard est aménagé contre le mur du fond du séjour ;
  - les espaces réellement utilisés bénéficient d'un éclairement confortable ;
  - les baies sont existantes depuis l'origine et doivent être préservées ;
- que l'immeuble situé en intérieur d'ilot était une dépendance pour les domestiques à l'origine ; qu'il s'agit d'une situation de droit, octroyée par le permis d'urbanisme DB653/1910 ; que le bâtiment a été construit en miroir par rapport à ce permis d'urbanisme ;

- que ce bâtiment en intérieur d'îlot comprend des espaces habitables attenants à l'appartement duplex de l'immeuble situé à front de rue en situation de fait ; qu'ils forment une seule et même unité ; que son accès se fait via le jardin privatif de l'appartement duplex situé au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble à front de rue ;
- que l'escalier vers le sous-sol ne peut être considéré comme un accès au bâtiment en intérieur d'îlot, ni comme évacuation de secours ;
- qu'un logement duplex de 5 chambres était présent dans l'immeuble en façade avant au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage en situation de droit ;
- qu'il a été divisé en deux logements ;
- que la partie avant et supérieure du duplex a été transformée en un appartement une chambre ; que ce logement respecte les prescriptions du Titre II du R.R.U. en termes d'habitabilité ; que son séjour avec cuisine bénéficie d'une superficie de 40 m<sup>2</sup> et la chambre d'une superficie de 22,5 m<sup>2</sup> ; que la chambre donne accès à un balcon situé en façade avant ;
- que l'immeuble compte 8 emplacements de parkings ;
- qu'il est composé de :
  - en situation de droit : 7 logements + 1 conciergerie + 1 dépendance en intérieur d'îlot ;
  - en situation de fait : 8 logements + 1 conciergerie + 1 dépendance en intérieur d'îlot ;
- qu'en incluant la conciergerie, il pourrait être considéré qu'il manque un emplacement de parking par rapport au nombre de logements dans l'immeuble en situation de fait ;
- que toutefois, le bâtiment est situé à proximité immédiate du nœud intermodal constitué par le rond-point Montgomery desservi par des transports en communs, une station de location de vélos, des véhicules électriques et des véhicules partagés, une station permanente de taxis, des stationnements publics et des parkings privés à louer à proximité immédiate ;
- que le duplex restant est composé de 3 chambres en situation de fait ; qu'il présente une superficie nette de +/- 210 m<sup>2</sup> ;
- que rien n'empêche la régularisation de la division du duplex en deux unités ;
- qu'une petite fenêtre ronde était prévue au rez-de-chaussée en façade à rue ; que c'est finalement une petite fenêtre carrée qui a été réalisée ;
- que cette modification ne porte pas atteinte à la composition architecturale de la façade ;
- que des châssis en bois sont présents en façade avant en situation de fait ; qu'ils respectent les divisions de la situation de droit ;
- que les éléments à régulariser ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- que la demande n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- que le simplex doit recevoir un numéro de boîte distinct :
- que d'après les renseignements obtenus de la part du demandeur, les numéros déjà utilisés sont les suivants :
  - pour le duplex au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage : le numéro 0 ;
  - pour le simplex au 1<sup>er</sup> étage : le numéro 1 ;
- que les numéros de boîtes proposés sont conformes à la directive « Best-Address », plus précisément à l'article 20 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du S.I.A.M.U. en date du 05/03/2026 portant la référence CP.2026.0160/1 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/03/2026 au 13/04/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

**AVIS FAVORABLE**, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La dérogation à l'article 4 (profondeur), chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

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

Les membres,

La Commission,

Le Président,

