

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 29 janvier 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 Adeline RUSSEL, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- 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 : Madame Laurence PIERARD et Monsieur Philippe PIERARD
- sur la propriété sise : Rue Felix De Keuster 73
- qui vise à exécuter les travaux suivants : changer l'affectation du commerce du rez-de-chaussée en logement et régulariser les logements existants des 1^{er} et 2^{ème} 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 ou 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 François TIMMERMANS
- nombre de réclamant présent : 0

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 deux unités de logement et à transformer le rez-de-chaussée commercial en logement ;
- que 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande fait application de la prescription particulière suivante :
 - P.R.A.S., B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques ;

Vu les permis d'urbanisme DB75/1961 et DB88/1971 approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates des 25/02/1961 et 26/08/1971, pour la construction et la transformation de l'immeuble ;

Considérant :

- que la régularisation concerne :
 - la division de l'habitation unifamiliale en deux unités de logement ;
 - la modification des baies en façade avant ;
 - le remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC de teinte blanche ;
- que le projet porte sur :
 - la transformation du rez-de-chaussée commercial en logement ;
 - la modification des baies en façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;
 - la modification de la terrasse existante au deuxième étage ;
 - l'aménagement des espaces communs au rez-de-chaussée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, article 10 : éclairage naturel ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne l'éclairage naturel de la chambre 1 de l'appartement A, situé au premier étage, ainsi que des chambres 1 et 2 de l'appartement B, situé au deuxième étage ;
 - la surface nette éclairante de la chambre 1 de l'appartement A est de 2,5 m² ; que la superficie de la chambre est de 16 m² ; que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 3,2 m² ; que le déficit est donc de 0,7 m² ;
 - la surface nette éclairante de la chambre 1 de l'appartement B est de 2,5 m² ; que la superficie de la chambre est de 17,1 m² ; que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 3,42 m² ; que le déficit est donc de 0,92 m² ;
 - la surface nette éclairante de la chambre 2 de l'appartement B est de 2 m² ; que la superficie de la chambre est de 11,6 m² ; que la surface nette éclairante requise par le R.R.U. est de 2,32 m² ; que le déficit est donc de 0,32 m² ;
 - ces pièces présentent des surfaces généreuses, supérieures aux minimums prescrits par le R.R.U. tant en termes de superficie que de hauteur libre ;
 - le réaménagement est effectué dans l'empreinte de l'existant ;
 - les baies sont existantes et s'agissant de la façade avant, il n'est pas envisageable de les modifier sans porter atteinte à la composition des façades ;
 - le déficit est minime et ne porte pas atteinte à l'habitabilité des logements ;
- qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle avec rez-de-chaussée commercial situé au croisement de la rue Félix De Keuster et de la rue François Vander Elst ;
- qu'en situation de droit, le bien est disposé comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un magasin, un atelier, un local chaufferie et un local compteurs ;
 - au premier étage et au deuxième étage : une habitation unifamiliale 5 chambres ;

Commission de Concertation du 29/01/2026

- qu'en situation de fait, l'habitation unifamiliale a été divisée en deux unités de logement : un appartement 2 chambres au premier étage et un appartement 2 chambres au deuxième étage ;
- que le registre des compteurs fourni par Sibelga indique que 2 compteurs privatifs étaient déjà en place avant 1986 pour les étages ;
- que le gabarit et la volumétrie du bâtiment n'ont pas été modifiés ;
- que la typologie du bâtiment présente les caractéristiques d'un immeuble à appartements (séparation de la cage d'escalier, répétition des volumes et des fonctions, planchers et structure en béton, etc.) ;
- que les logements sont qualitatifs ;
- que le logement situé au deuxième étage dispose d'une terrasse en façade arrière ;
- que celle-ci sera modifiée en prévoyant un retrait de 1, 90 m des limites mitoyennes afin de se conformer au Code Civil en termes de vues droites ;
- que le projet vise la transformation du rez-de-chaussée commercial en un appartement 1 chambre ;
- que l'habitabilité du logement projeté est conforme au Titre II du R.R.U. ;
- que les baies du rez-de-chaussée seront agrandies ;
- que ces interventions respectent les proportions existantes et les lignes de composition de la façade ;
- que les châssis projetés seront en bois de teinte blanche, identique à la teinte des châssis des étages supérieurs ;
- que ces modifications s'intègrent harmonieusement sur la façade ;
- que le bien dispose d'un garage permettant l'emplacement d'une voiture et de vélos ;
- que l'immeuble se situe en zone B d'accessibilité linéaire du R.R.U. ;
- qu'il s'agit donc d'une zone bien desservie en transport en commun ;
- que le projet prévoit l'aménagement des espaces communs au rez-de-chaussée, comprenant 3 caves et un local poussettes/vélos ;
- qu'une zone pour les vélos est également prévue en fond du garage ;
- que la régularisation vise également la modification des baies du premier et du deuxième étages en façade avant, les allèges ayant été diminuées ou augmentées ;
- que les modifications apportées ne portent pas atteinte à l'esthétique de la façade ;
- que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte blanche ;
- que des éléments complémentaires relatifs aux châssis existants ont été joints à la demande ;
- que les châssis en PVC présentent un niveau de qualité satisfaisant et des sections aux dimensions raisonnables ;
- que ceux-ci respectent la teinte et la division des châssis d'origine, préservant l'harmonie de l'ensemble de la façade ;
- que les façades du bâtiment ne présentent pas des caractéristiques architecturales particulières ;
- que le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la façade et de son environnement bâti ;
- que les performances énergétiques de l'appartement ont été améliorées ;
- qu'au vu de ce qui précède, la régularisation des châssis en PVC est acceptée ;
- que la citerne existante sera rétablie ;
- que les eaux seront utilisées à des fins domestiques (entretien de l'ensemble des communs de l'immeuble ainsi que pour l'alimentation des WC du logement projeté au rez-de-chaussée) ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'avis favorable du S.I.A.M.U. en date du 22/12/2025 portant la référence T.2025.0965/1 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2026 au 19/01/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

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

Les membres,



La Commission,



Le Président,

