

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 : PM INVEST S.R.L. représentée par Monsieur Michel FATTOUCH
- sur la propriété sise : Avenue de Tervueren 146
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser la division de l'immeuble en plusieurs logements

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 :
 - Monsieur Michel FATTOUCH
 - Monsieur Jonathan COMMANS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Benoît HOYAS
 - Monsieur Maxime FATTOUCH
- nombre de réclamant présent : 0

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise la régularisation de la division de l'immeuble en 5 logements ;
- que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Z.I.CH.E.E.) et le long d'un espace structurant 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 inscrit dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n°1A-5^{ème} phase, approuvé par Arrêté Royal du 21/12/1989 ;
- 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 bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu les permis d'urbanisme n°368, n°68 et n°19 (DB368/1906, DB68/1913 et DB19/1947) délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date des 08/09/1906, 08/02/1928 et 07/03/1947, pour la construction du bâtiment, la construction des dépendances en intérieur d'îlot et pour la transformation du bien ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - la division du bâtiment en 5 unités de logement ;
 - la modification du volume en fond de parcelle ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - titre I, chapitre 4, article 13 : maintien d'une surface perméable ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la dérogation porte sur la création de deux emplacements de stationnement non couverts, dans le prolongement des garages existants ;
 - la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50 % de sa surface, et cette surface perméable doit être en pleine terre et plantée ; ces emplacements, bien que réalisés en pavés drainants, ne sont pas en pleine terre et plantés ;
 - en situation de droit, la zone de cours et jardins est déjà fortement minéralisée en raison de la présence de garages en intérieur d'îlot ;
 - l'ajout de ces deux emplacements a amplifié cette minéralisation et réduit la zone de jardin ;
 - l'absence de végétalisation porte atteinte à la qualité de vie des habitants ;
 - le bâtiment se situe en zone B d'accessibilité linéaire du R.R.U., zone bien desservie en transport en commun ;
 - il convient de lors de supprimer les emplacements de parking extérieurs et d'y aménager un jardin, avec un arbre à haute tige ;
 - cet aménagement n'aura pas d'impact négatif en termes de stationnement, le logement du rez-de-chaussée étant un studio et les 4 appartements des étages supérieurs disposant d'un garage ;
 - il y a lieu de prévoir la mise en place d'une toiture végétalisée sur la toiture plate des garages afin de réduire les effets d'îlots de chaleur urbains ;
 - cela permettra d'améliorer les qualités paysagères de la parcelle ;
- 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 :
 - la dérogation porte sur un déficit d'éclaircissement naturel pour les 5 appartements :
 - l'appartement 1 : la salle à manger présente un déficit de 0,5 m² et la chambre 2, située en façade arrière, un déficit de 2,5 m² ;

- l'appartement 3 : la salle à manger, située en partie centrale, ne bénéficie pas d'éclairage naturel direct et les chambres 1, 2 et 3, situées en façade arrière, présentent respectivement un déficit de 3 m², 3,5 m² et 6,5 m² ;
- l'appartement 4 : la salle à manger, située en partie centrale, ne bénéficie pas d'éclairage naturel direct, le bureau, situé également en partie centrale et bénéficiant d'un éclairage zénithal, présente un déficit de 1 m² et la chambre 1, située en façade arrière, présente un déficit de 4,5 m² ;
- l'appartement 5 : le séjour, situé en façade avant, présente un déficit de 13 m² et le bureau, situé en partie centrale, présente un déficit de 5,5 m² ;
- les appartements ont été aménagés dans un immeuble existant et que les fenêtres n'ont pas subi de modification par rapport à la situation de droit ;
- les dérogations sont dues à la superficie généreuse des pièces concernées et ne nuisent pas à l'habitabilité des logements ;
- ces dérogations sont significatives ; que toutefois les baies sont existantes, qu'il n'est pas envisageable de les agrandir sans porter atteinte à l'esthétique et à la composition du bâtiment ;
- qu'il s'agit d'une maison bourgeoise de style éclectique, construite en 1907 par l'architecte Georges Dhaeyer ;
- que la demande porte uniquement sur la régularisation de la division de la maison en 5 unités de logement ;
- que la volumétrie et les façades du bâtiment n'ont pas été modifiées ;
- qu'en situation de droit, le bien présente une unité de logement au rez-de-chaussée ;
- que l'indisponibilité des plans ne nous permet pas de réaliser un descriptif détaillé des étages de l'immeuble principal ;
- qu'en situation existante de fait, les 5 logements sont répartis comme suit :
 - au rez-de-chaussée/ premier étage : un studio et un appartement 2 chambres en duplex ;
 - au deuxième étage : un appartement 3 chambres en duplex ;
 - au troisième étage : un appartement 2 chambres ;
 - aux quatrième/cinquième étages : un appartement 5 chambres en duplex ;
- que plusieurs preuves ont été apportées au dossier attestant la division de l'immeuble en 5 logements ;
- que le registre de la population indique qu'au moins 5 chefs de ménage étaient déjà domiciliés de manière continue dans l'immeuble en 1979 ;
- que le registre des compteurs fourni par Sibelga indique que 5 compteurs privatifs étaient déjà en place avant 1985 ;
- qu'un courrier officiel de l'Administration du Cadastre (Ministère des Finances), datant du 12 août 1996, ainsi qu'une brochure de 1999, détaillant et illustrant le nombre et la répartition des logements aux différents étages, cette répartition étant identique à la configuration existante ;
- qu'en 1984, d'importants travaux de rénovation ont été effectués sur le bien (électricité, plomberie, plafonnage, cuisines, salles de bain, châssis) ;
- que les factures illustrant ces travaux ont été jointes à la demande ;
- que les logements existants présentent des typologies différentes, permettant d'assurer une mixité de logements ;
- que les plans de la situation de droit renseignent un volume en fond de parcelle sur deux niveaux, incluant des garages et un logement ;
- qu'en situation de fait, ce volume ne présente qu'un seul niveau ;
- que la demande porte également sur la régularisation de ce volume ;
- que selon les orthophotoplans, ce second niveau n'a jamais été construit ;
- que les prescriptions du P.P.A.S. n°1A- 5^{ème} phase sont respectées ;
- que la division de l'immeuble en 5 logements ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;
- qu'au vu de ce qui précède, rien n'empêche sa régularisation ;
- que les plans de la situation de droit indiquent l'existence d'une citerne d'eaux pluviales qui n'est pas reprise sur les plans de la situation projetée ;

- qu'il y a lieu de vérifier son existence et sa fonctionnalité et, à défaut, il y aura lieu de rétablir une nouvelle citerne ;
- que le trop-plein devra être déconnecté du réseau d'égouttage et infiltré sur la parcelle ;
- qu'un tel dispositif doit être mentionné sur plan ;
- qu'il convient également de préciser la réutilisation des eaux récoltées à des fins domestiques (WC, laverie, entretien...) ;
- 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'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2026 au 19/01/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (S.I.A.M.U.) n'a pas encore été réceptionné, qu'il y aura lieu de respecter les conditions éventuelles émises dans cet avis ;

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

- supprimer les emplacements de parking extérieurs ;
- aménager un jardin avec une arbre à haute tige à la place des parking extérieurs ;
- vérifier la fonctionnalité de la citerne de droit ou, à défaut, rétablir une nouvelle citerne d'eau pluviale et déconnecter le trop-plein du réseau d'égouttage et l'infiltrer sur la parcelle ;
- prévoir la possibilité de réutiliser les eaux pluviales à des fins domestiques ;
- prévoir une toiture végétalisée sur la toiture plate des garages ;

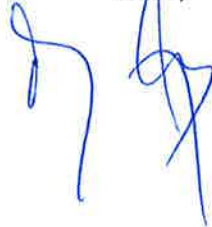
La dérogation à l'article 13, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant le maintien d'une surface perméable est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

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

Les membres,



La Commission,



Le Président,

