

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 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

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 : Monsieur Kastriot QORRAJ
- sur la propriété sise : Rue Louis Thys 2 - Rue Félix Poels 1 - 5
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer un immeuble de logements + commerce

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 :

- le demandeur :
 - Monsieur Kastriot QORRAJ
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- 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 transformer et à régulariser un immeuble de logements aux étages et un commerce au rez-de-chaussée ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation, en Zone d'intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement et liseré de noyau commercial 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 est inscrit dans le Plan particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° VI/13 approuvé par Arrêté Gouvernemental du 23/12/1993 ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 237 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
 - actes et travaux dans la zone de protection de l'Ancienne ferme Thielemans dite Auberge des Maîtres et ses abords ;
 - actes et travaux dans la zone de protection de l'Eglise Saint-Pierre - chœur et tour ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - H.21 : modification visible depuis l'espace public ;
- que la régularisation porte sur :
 - la couverture de la cour au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- que le projet porte sur :
 - la création d'un nouvel accès par le n° 5 de la rue Félix Poels pour les 2 logements aux étages au-dessus du commerce ;
 - le réaménagement du commerce HORECA ;
 - le placement d'une hotte en façade arrière pour le commerce HORECA ;
 - la modification des façades à rue au rez-de-chaussée pour le commerce HORECA ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur de construction ;
- que la dérogation est acceptable :
 - en situation de droit, l'espace concerné correspondait à une petite cour intérieure, enclavée et entourée de murs, située entre la cuisine et l'atelier ;
 - l'analyse des orthophotoplans permet d'identifier la couverture de cette cour dès 1977, attestant d'une modification ancienne de la configuration initiale ;
 - les documents cartographiques de la même époque montrent également la présence de nombreuses constructions entre l'immeuble et l'Auberge des Maîtres, révélant un tissu bâti historiquement dense dans ce secteur ;
 - il apparaît que ces constructions ont progressivement disparu entre 1987 et 1996, modifiant la morphologie urbaine du site sans toutefois remettre en cause le caractère bâti antérieur de la zone ;
 - la cour en question a, selon toute vraisemblance, été couverte afin d'agrandir la cuisine de l'ancien établissement HORECA, dans un objectif fonctionnel lié à l'exploitation commerciale ;
 - enfin, il convient de souligner que la parcelle présente une configuration singulière, étant située à l'angle de 2 voiries, ce qui influence tant son organisation spatiale que les possibilités d'aménagement ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - titre II, chapitre 2, article 3 : normes minimales de superficie ;
- que la dérogation est acceptable :
 - les 2 chambres de l'appartement situées au 1^{er} étage présentent chacune une superficie de 12 m² ;
 - les 2 plus grandes chambres de l'appartement situées au 2^{ème} étage affichent des superficies respectives de 11,7 m² et 11,6 m² ;

- bien que ces surfaces soient inférieures au seuil de 14 m² requis pour la première chambre à coucher d'un logement, elles demeurent supérieures au minimum réglementaire de 9 m² applicable aux autres chambres à coucher ;
- les surfaces des séjours et des salles de bain excèdent les normes minimales de superficie, garantissant un confort d'usage satisfaisant et une bonne fonctionnalité des logements ;
- dès lors, ces écarts ponctuels ne compromettent ni la qualité d'habitation ni la salubrité ni la fonctionnalité générale des 2 appartements ;
- la dérogation demandée n'est pas de nature à porter atteinte à l'habitabilité des logements ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - titre II, chapitre 2, article 4 : hauteur sous plafond ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la 3^{ème} chambre de l'appartement des combles présente une superficie totale de 9,3 m², calculée à partir d'une hauteur sous plafond de 1,50 m, ainsi qu'une superficie de 3,30 m² comptabilisée à partir d'une hauteur de 2,30 m ;
 - qu'il manque 1,35 m² pour respecter 50 % de la superficie à partir d'une hauteur de 2,30 m ;
 - en raison de cette insuffisance de hauteur sous plafond, l'espace concerné ne répond pas aux critères requis pour être considéré comme un local habitable au sens de la réglementation en vigueur ;
 - de ce fait, l'aménagement proposé ne peut être qualifié de qualitatif, tant du point de vue du confort d'usage que de l'habitabilité ;
 - l'espace situé sous les combles de l'immeuble sis au n° 5 de la rue Félix Poels présente des contraintes de hauteur, incompatibles avec l'affectation projetée de chambre à coucher ;
 - il y a lieu de modifier la chambre 3 de l'appartement des combles en local non habitable ou de vérifier les dimensions ;
- 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 dérogation porte sur les 2 chambres de l'appartement du 1^{er} étage ;
 - cela concerne un manque de 1 m² ;
 - les baies sont existantes depuis la construction de l'immeuble ;
 - cela ne porte pas atteinte aux qualités habitables de ces locaux ;
- que l'aménagement d'un appartement situé dans les combles d'un bien doit présenter des qualités minimales d'habitabilité ;
- que tout logement doit comporter au moins une fenêtre offrant des vues directes et horizontales vers l'extérieur, dégagées de tout obstacle sur une profondeur minimale de 3 m, conformément à l'article 11 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;
- que ces vues doivent être appréciées à une hauteur de 1,50 m par rapport au niveau du plancher ;
- que la seule présence de fenêtres de type Velux ne permet pas de garantir un aménagement de qualité suffisante ;
- qu'une lucarne pourrait être créée dans le séjour de l'appartement situé dans les combles, du côté de la rue Félix Poels ;
- qu'une telle intervention répondrait aux exigences du bon aménagement des lieux et améliorerait sensiblement la qualité d'habitabilité du nouvel appartement ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) VI/13 :
 - titre I.1.1 - emplacement de stationnement ;
- que la dérogation est acceptable :
 - actuellement, il n'existe pas de parking pour le logement existant ;
 - la place située en face de l'immeuble comporte plusieurs places de stationnement ;
 - en termes de situation, des transports en communs sont nombreux dans l'environnement immédiat de l'immeuble ;
 - un petit local vélo est créé au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

- que la demande déroge à l'article suivant du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) VI/13 :
 - titre II.2.5 : matériaux de parement ;
- que la dérogation est acceptable :
 - en situation de droit, les façades de l'immeuble ne présentent plus d'unité de composition ni d'homogénéité dans les matériaux en raison de transformations successives ;
 - des permis d'urbanisme ont été délivrés en 1972 et en 1992 pour des modifications de la façade au niveau du commerce, contribuant à la diversité actuelle des traitements ;
 - le projet vise à adapter les matériaux de parement ainsi que les teintes, dans un souci de mise en cohérence et de lisibilité architecturale ;
 - au niveau du rez-de-chaussée commercial, les façades sont traitées comme suit :
 - un cimentage de ton blanc au niveau de l'encadrement de la porte d'entrée ;
 - une peinture de ton blanc appliquée sur les briques ;
 - un cimentage de ton bleu saphir (RAL 5003) pour le sous-bassement ;
 - des châssis et la porte du commerce en bois, également de ton bleu saphir (RAL 5003) ;
 - les étages supérieurs conservent les briques apparentes de ton rouge, préservant ainsi le caractère originel de la façade ;
 - les châssis des niveaux supérieurs, en bois de ton blanc, assurent une transition sobre et harmonieuse entre les différentes parties de l'élévation ;
 - au regard de ces éléments, la modification proposée des matériaux et des teintes n'aggrave pas la situation existante et contribue à une lecture plus cohérente de la façade ;
- qu'au niveau de la façade rue Louis Thys, l'ancienne porte d'entrée du logement est condamnée et intégrée au traitement du sous-bassement ;
- que la nouvelle baie projetée s'aligne sur la baie de gauche, ce qui permet d'harmoniser la composition de la façade et de corriger une situation ancienne devenue obsolète ;
- que cette intervention améliore la lisibilité architecturale de l'ensemble et clarifie l'organisation fonctionnelle du rez-de-chaussée, dès lors que le commerce ne dispose désormais que d'une seule entrée clairement identifiable ;
- que les enseignes respectent le chapitre 5 du titre VI du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;
- qu'en séance, le demandeur mentionne la possibilité de placer des tentes solaires en façade pour le commerce ;
- qu'il y a lieu de les dessiner sur les élévations et en coupe ; que leur matériau et leur teinte doivent être également mentionnées ;
- que les tentes solaires doivent se situer à minimum 2,50 m par rapport au niveau du trottoir ;
- qu'une nouvelle hotte est installée au rez-de-chaussée et traverse l'ensemble du volume du commerce ;
- que la sortie de cette hotte est prévue en façade arrière et sera réalisée en inox ;
- qu'au n° 11 de la rue Félix Poels, le commerce HORECA a placé une hotte en inox en façade arrière ;
- que le matériau et la teinte de ces hottes sont donc similaires ;
- que compte tenu de la longueur du conduit et de la complexité de son cheminement, il y a lieu de fournir une fiche technique détaillant les performances et la fonctionnalité de la hotte, afin de vérifier son adéquation aux exigences techniques et réglementaires ;
- qu'en séance, le demandeur a précisé que le tuyau situé au-dessus d'une baie sur la façade rue Félix Poels constitue une prise d'air destinée à la hotte ;
- qu'en situation de droit, plusieurs grilles de ventilation étaient intégrées au bardage de la façade, au-dessus des baies, pour les commerces précédemment installés ;
- qu'il y a lieu de dessiner la grille de ventilation (prise d'air) sur l'élévation ;
- que l'accès aux 2 appartements situés au-dessus du commerce s'effectue exclusivement via le n° 5 de la rue Félix Poels ;
- qu'il est constaté que 2 appartements existent déjà au sein de l'immeuble sis n° 5 de la rue Félix Poels ;
- que le commerce conserve l'adresse du n° 2 de la rue Louis Thys, sans modification de sa numérotation ;

- que dès lors, chaque unité de logement doit se voir attribuer un numéro de boîte distinct, rattaché au n° 5 de la rue Félix Poels, afin d'assurer une identification claire et conforme des logements ;
- que les 4 appartements auront les numéros de boîte suivants :
 - pour l'appartement du 1^{er} étage situé rue Félix Poels : le numéro 1 ;
 - pour l'appartement du 2^{ème} étage situé rue Félix Poels : le numéro 2 ;
 - pour l'appartement du 1^{er} étage situé rue Louis Thys : le numéro 3 ;
 - pour l'appartement du 2^{ème} étage situé rue Louis Thys : le numéro 4 ;
- que les numéros de boîtes proposés sont conformes à la directive « Best-Address », plus précisément à l'article 20 ;

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

Vu l'absence de réclamation ;

Vu l'avis SIAMU du 09/01/2026 ;

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

- fournir une fiche technique détaillant les performances et la fonctionnalité de la hotte ;
- dessiner la prise d'air de la hotte sur la façade rue Félix Poels ;
- préciser le matériau (et la teinte) qui est placé sur la partie supérieure des baies du commerce ;
- dessiner les tentes solaires sur les façades et les coupes ;
- créer une lucarne dans le séjour du logement sous combles ;
- modifier la chambre 3 de l'appartement sous combles en local non habitable ou vérifier les dimensions ;

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

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

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

La Commission,

Les membres,



Le Président,

