

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 26 mars 2026 sous la présidence de Monsieur Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme.

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 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 : Monsieur Bruno t'SERSTEVENS
- sur la propriété sise : Avenue des Volontaires 173
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser, isoler et modifier la façade avant d'un immeuble à appartements ;

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 Dominique KINDTS
 - Monsieur Noa BOUKHTOUCHEN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Laurent WYDEMANS
- nombre de réclamant présent : 0

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à régulariser, isoler et modifier la façade avant d'un immeuble à appartements ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Vu les permis d'urbanisme DB66/1912 et DB150/1926 approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 25/09/1912 et du 23/06/1926 qui constituent la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation porte sur :
 - la fermeture des balcons en façade arrière ;
 - les aménagements intérieurs des logements ;
 - l'aménagement d'une chambre au sous-sol, en duplex avec l'appartement du rez-de-chaussée ;
 - la création d'un logement supplémentaire (studio dans les combles) ;
 - la présence de châssis et d'une porte d'entrée en PVC en façade avant ;
- que le projet porte sur :
 - l'isolation et l'enduisage des deux pignons latéraux ;
 - la mise en peinture de la façade avant en gris clair ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, article 6 : toiture ;
- que la dérogation est acceptable :
 - les balcons situés en façade arrière ont été fermés pour agrandir les cuisines des logements ;
 - le volume engendré par la fermeture des balcons dépasse le voisin mitoyen le plus haut (gauche) de 0,30 m ; il ne dépasse pas le voisin mitoyen le plus bas (droit) de plus de 3,00 m ;
 - la dérogation est minime ;
 - la fermeture des balcons est visible sur Orthophotoplans depuis 1996 au moins ;
 - l'immeuble est implanté à proximité immédiate de l'angle formé par l'avenue des Volontaires et l'avenue des Palmiers ;
 - les parcelles y sont de petite taille et la densité des constructions y est importante ;
 - la distance avec le fond de parcelle est de 1,90 m ;
 - des balcons à cet endroit seraient de nature à générer des vues intrusives vers les parcelles environnantes ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, article 10 : éclairage naturel ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne un manque de 2,16 m² dans les pièces de vie des studios situés aux étages +1, +2 et +3 ;
 - les baies sont existantes depuis la construction de l'immeuble ; il y lieu de conserver la façade avant en l'état actuel ;
 - ces espaces sont des locaux habitables depuis l'origine (salons et salles à manger) ;
- que l'immeuble se compose comme suit en situation de droit :
 - sous-sols : cuisine avant, cuisine arrière et accès sur cour ;
 - rez-de-chaussée, étages +1, +2 et +3 (plan identique à chaque niveau) : salon, salle à manger, toilette et balcon ;
 - combles (étage +4) : 3 chambres ;

- que l'immeuble se compose comme suit en situation de fait :
 - sous-sols : local vélos et poubelles en façade avant, chambre et salle-de-douche en façade arrière, duplexées avec le logement du rez-de-chaussée et avec accès cour ;
 - rez-de-chaussée ; salon, salle à manger, cuisine, WC et escalier interne vers la chambre du sous-sol ;
 - étages +1, +2 et +3 (plan identique pour chaque niveau) : studios : pièce de vie (29,79 m²), cuisine (8 m²) et salle de bain ;
 - combles (étage +4) : studio : pièce de vie avec cuisine (21,51 m² sous 2,30 m de hauteur) et salle de bain ;
- que l'immeuble compte 4 logements en situation de droit et 5 logements en situation de fait ;
- qu'un logement supplémentaire a été aménagé sous les combles ;
- que les espaces de ce logement sont pénalisés par la présence des pentes sous toiture ; que la superficie de la pièce de vie, cuisine comprise n'atteint pas 22 m² sous une hauteur de 2,30 m sous plafond ; que le logement ne bénéficie d'aucune fenêtre verticale ; qu'il est situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sans ascenseur ; que la présence d'un logement de plus dans l'immeuble engendre une pression supplémentaire en termes de stationnement en voirie ;
- qu'il y a lieu d'annexer le logement sous combles en duplex avec le logement du 3^{ème} étage ;
- que le logement du rez-de-chaussée est un simplex en situation de droit ; qu'il a été duplexé avec la pièce arrière du sous-sol en situation de fait ; qu'il s'agit d'une chambre donnant sur une cour ;
- qu'à la suite de la fermeture des balcons aux étages, cette cour est le seul espace extérieur de l'immeuble ; qu'il serait préférable d'en faire un local extérieur commun aux différents appartements ;
- que de plus, seule la pièce avant du sous-sol sert de commun à l'immeuble en situation de fait ; qu'il s'agit d'un local vélo ; que l'immeuble ne dispose pas de caves privatives en situation de fait ;
- qu'il y a lieu de supprimer les aménagements au sous-sol en façade arrière du logement duplexé avec le rez-de-chaussée et de prévoir des caves privatives et un accès commun à la cour arrière ;
- que le projet porte sur l'isolation des deux pignons latéraux avec une finition en crépi gris clair ;
- que les deux voisins mitoyens ont marqué leur accord ;
- que la façade avant est peinte en blanc cassé en situation de fait ; que le soubassement, les bandeaux horizontaux et les encadrements des baies sont peints en gris clair ;
- que le projet prévoit la mise en peinture de toute la façade avant en gris clair ;
- que l'avenue est caractérisée par la présence de façades de couleurs diverses ;
- qu'un immeuble à appartements construit en 2013 et situé de l'autre côté de la rue (N°98-100) a été réalisé en briques de couleur gris très clair ;
- qu'il y a lieu de prévoir un gris très clair pour la façade avant et joindre le RAL du gris proposé ;
- qu'il y a lieu de conserver la différence de teinte entre la façade et le soubassement, les bandeaux horizontaux et les encadrements des baies en prévoyant un gris plus foncé pour ces éléments en situation projetée ;
- que la porte d'entrée et les châssis sont en PVC gris anthracite en façade avant en situation de fait ;
- qu'ils sont de couleur blanche sur les vues Google maps jusqu'en 2024 ; qu'ils ont été remplacés dans le courant des deux dernières années ;
- qu'aucun châssis ne respecte le cintrage des baies ; que cela est visible sur les photos jointes au dossier ; que le PVC n'est pas un matériau pérenne ;
- qu'il y a lieu d'indiquer dans la légende des matériaux en situation projetée que la porte d'entrée et le châssis en façade avant seront remplacés par du bois, en respectant le cintrage des baies, lors du prochain remplacement ;
- que la corniche est en PVC en façade avant en situation de fait ; que le PVC n'est pas un matériau pérenne ;
- qu'il y a lieu de revenir à une corniche en bois en façade avant en situation projetée ;

Vu l'avis favorable du S.I.A.M.U. en date du 26/01/2026 portant la référence CP.2026.0066/1 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2026 au 16/03/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- supprimer les aménagements au sous-sol en façade arrière du logement duplexé avec le rez-de-chaussée et prévoir des caves privatives et un accès commun à la cour arrière ;
- annexer le logement sous combles en duplex avec le logement du 3^{ème} étage en situation projetée ;
- prévoir un gris très clair pour la façade avant et joindre le RAL du gris proposé ;
- conserver la différence de teinte entre la façade avant et son soubassement, les bandeaux horizontaux et les encadrements des baies en prévoyant un gris plus foncé pour ces éléments en situation projetée ;
- indiquer dans la légende des matériaux en situation projetée que la porte d'entrée et les châssis en façade avant seront remplacés par du bois, en respectant le cintrage des baies, lors du prochain remplacement ;
- revenir à une corniche en bois en façade avant en situation projetée ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

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

La Commission,

Les membres,



Le Président,

