

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 mai 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
 - 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 Florence VANDERBECQ, 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 : ACP VAL D'OR représentée par Monsieur Jonathan BROSSE
- sur la propriété sise : Avenue de Tervueren 264B
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser les logements, les parties communes et les façades de l'immeuble d'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 :
 - Monsieur Jonathan BROSSE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Philippe HORTA
 - Monsieur Rodrigue DE GARCIA
- 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 les logements, les parties communes, la construction à l'arrière et les façades de l'immeuble à appartements ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° II/3 du 06/08/1982, ilots compris entre l'avenue de Tervueren, l'avenue Gribaumont, l'avenue François Gay et l'avenue Père Damien ;
- que le bien se situe dans la zone de protection du Palais Stoclet et de la maison Art nouveau située au n° 305 de l'avenue de Tervueren ;
- qu'il est fait application de la prescription 0.6 du P.R.A.S. : atteinte à l'intérieur d'ilot ;
- que la régularisation porte sur :
 - le nombre d'appartements dans l'immeuble de logements ;
 - la construction à l'arrière du bâtiment sur 2 niveaux ;
 - certaines modifications au niveau des parties communes de l'immeuble ;
 - les façades avant de l'immeuble ;
- qu'en situation de droit (DB 84/1947), il était prévu 15 appartements 2 chambres ;
- qu'en situation de fait à régulariser, il existe 2 appartements 2 chambres et 12 appartements 3 chambres ;
- que les plans d'origine prévoient 4 emplacements de parking situés du côté de la façade avenue Père Damien ;
- qu'en situation de fait à régulariser :
 - il existe 5 emplacements de parking situés du côté de la façade avenue Père Damien et également 2 emplacements du côté de la façade avenue de Tervueren ;
 - il existe un passage vers une rampe de parking donnant accès à la cour intérieure desservant 6 emplacements de parking au sous-sol de l'immeuble ;
- que la construction sur 2 niveaux à l'arrière du bâtiment comprend :
 - un niveau avec 4 garages et à l'étage 6 chambres attenantes chacune à un appartement différent et accessibles via un couloir d'accès commun ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° II/3 :
 - article D : zone de cours et jardins ;
 - le volume en intérieur d'ilot est situé dans la zone de jardin et en dehors de la zone de construction (zone d'habitat en ordre continu) du P.P.A.S. précité ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - le bâtiment en intérieur d'ilot est entouré de hauts murs mitoyens ;
 - d'après Bruciel et les photos orthophotoplans, l'annexe existait déjà en 1953, donc avant l'entrée en vigueur du PPAS n°II/3 le 06/08/1982 ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - article 4 : profondeur de construction en ce qui concerne le volume en intérieur d'ilot ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - le volume n'occupe qu'une partie de la cour intérieure et se limite à une zone le long du mur mitoyen de droite ;
 - d'après Bruciel et les photos orthophotoplans, l'annexe existait déjà en 1953, donc avant l'entrée en vigueur du R.R.U. le 03/01/2007 ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - article 13 : maintien d'une surface perméable ;
 - la cour intérieure est entièrement pavée ;

- que cette dérogation est acceptable :
 - la cour intérieure est minéralisée depuis la construction de l'immeuble permettant ainsi l'accès au parking desservi à partir de la cour ;
 - d'après Bruciel et les photos orthophotoplans, la cour pavée existait déjà en 1953, donc avant l'entrée en vigueur du RRU le 03/01/2007 ;
- qu'au niveau des espaces communs, la demande vise à régulariser une série de modifications notamment l'aménagement d'un grand local vélos/poussettes proche du hall d'entrée ;
- qu'au niveau de la façade avant de l'immeuble, la situation de fait à régulariser présente une série de différences dont :
 - le fait qu'en situation de droit, le raccord aux deux façades avant est surhaussé et aligné à la façade principale, alors qu'en situation existante, cette rehausse n'existe pas et la façade du dernier étage est en retrait sur la longueur des façades avant ;
 - la façade existante à régulariser est plus épurée et l'ensemble des châssis sont plus typiques des années d'après-guerre ;
- qu'en plan, la porte de garage située à l'extrême droite de l'avenue Père Damien n'est pas dessinée comme une porte sectionnelle ;
- qu'il y a lieu de corriger le dessin de la porte de garage ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 19/05/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 02/04/2026 (Réf. : T.2026.0226/1) ;

Considérant :

- que la situation existante à régulariser ne correspond pas à la situation de droit, mais est quasiment conforme aux plans non cachetés et archivés déposés à la commune l'année de la construction de l'immeuble ;
- que la demande n'est pas de nature à nuire aux caractéristiques urbanistiques et vise à régulariser une situation qui existe depuis de nombreuses années (vraisemblablement 1947) ;

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

- corriger le dessin de la porte de garage en plan ;

La dérogation à l'article D (zone de cours et jardins) du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° II/3 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

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

La dérogation à l'article 13 (maintien d'une surface perméable), chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

