

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 Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme.
Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - 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 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 Franc BOGOVIC
- sur la propriété sise : Rue Jean Wellens 5 - 7 - 9 - 19
- qui vise à exécuter les travaux suivants : réalisation d'un ensemble résidentiel avec cinq 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 :

- le demandeur : Monsieur Franc BOGOVIC
- 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 démolir le bâtiment existant et à construire un immeuble de 5 appartements ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Z.I.C.H.E.E.) 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 ;
- qu'il est fait application des articles suivants du Plan régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - H.21 : modification visible depuis l'espace public (en Z.I.C.H.E.E.) ;
 - B.2.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;

Vu le permis d'urbanisme DB102/2022 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 17/03/2022 portant sur la démolition du bâtiment existant et la construction d'un immeuble de 5 appartements ;

Considérant que ce permis d'urbanisme n'a pas été mis en œuvre dans les délais impartis, entraînant ainsi sa péremption ;

Vu l'introduction d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme portant sur le même objet, tout en présentant des différences significatives par rapport au permis d'urbanisme octroyé en 2022 ;

Vu les permis d'urbanisme DB156/2012 et DB119/2013 approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 15/05/2012 et du 02/05/2013 qui constituent la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la démolition du bâtiment existant ;
 - la construction d'un immeuble à appartements de 5 logements ;
 - l'annexion au projet d'un bâtiment distinct, situé au n° 19 de la même rue (garages) ;
- que les modifications par rapport au permis d'urbanisme octroyé en 2022 sont les suivantes :
 - la suppression du sous-sol qui était prévu sous l'ensemble de l'immeuble projeté et la réorganisation des emplacements de parking ;
 - l'extension du rez-de-chaussée en partie droite en façade arrière ;
 - l'extension des étages +1 et +2 en partie droite en façade arrière ;
 - l'agrandissement de la terrasse en toiture au 2^{ème} étage en façade avant ;
 - le matériau de la façade avant (brique en éléments de façade en béton imprimé) ;
 - certains aménagements intérieurs ;
 - l'ajout et la suppression de certaines baies de fenêtre ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - titre I, chapitre 2, article 6: toiture ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la lucarne projetée en façade arrière dépasse le profil de la toiture de plus de 2,00 m ;
 - elle permet l'accès des circulations verticales au 2^{ème} étage ;
 - le volume R+1 situé le long du mitoyen gauche (n° 13) en façade arrière dépasse le gabarit de la construction mitoyenne ; le dépassement varie de quelques cm à 3,50 m ;
 - le dépassement de 3,50 m est situé au droit de la cour intérieure du voisin mitoyen gauche ;
 - au-delà de cette cour, un volume est à nouveau présent ;
 - le volume projeté s'intègre dans le cadre bâti de l'intérieur d'îlot ;
- 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 n'est pas acceptable :
 - la dérogation porte sur les premières chambres des appartements 0.1 et 1.1 ;
 - elles ont des superficies de 13,2 et 13 m² ;
 - il s'agit d'une nouvelle construction ;
 - les premières chambres devront présenter une superficie minimale de 14 m² ;
 - il y a lieu de prévoir des espaces habitables dont les superficies respectent les minimas imposés par l'article 3 du titre II du R.R.U. ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - titre VIII, chapitre 3, article 6 : nombre d'emplacement de parcage ;
- que la dérogation est acceptable moyennant sa diminution et l'amélioration du local vélo/poussettes :
 - l'immeuble compte 5 logements en situation projetée ;
 - le projet comprend :
 - un garage pour 2 voitures en enfilade au sein de l'immeuble projeté ;
 - un garage pour 4 voitures (2 x 2 en enfilade) dans le garage situé au n° 19 de la rue Jean Wellens ;
 - les garages en enfilade sont à considérer comme un seul emplacement puisqu'ils sont interdépendants et ne peuvent être attribués à deux logements distincts ;
 - en conclusion, 3 emplacements de parcage sont à comptabiliser pour le projet, ce qui porte la dérogation à 2 emplacements ;
 - le bâtiment projeté se situe dans une zone extrêmement dense ;
 - le manque de 2 emplacements de parking au sein du projet engendrerait une pression supplémentaire sur le stationnement en voirie ;
 - l'habitabilité du logement 0.1, situé au rez-de-chaussée en partie droite, est faible ; la superficie de sa première chambre est inférieure à 14 m² ; les deux chambres sont situées au rez-de-chaussée en façade avant, sans zone de recul ; elles donnent directement sur le trottoir ; la fenêtre de la première chambre est située à côté des boîtes aux lettres de l'immeuble et de la porte d'entrée principale vers les appartements ; le salon du logement est éclairé en second jour uniquement ; les deux fenêtres de la cuisine/salle à manger donnent sur le patio et sur une terrasse en façade arrière ; le patio reçoit les vues d'un autre logement également (0.2) ; un brise-vue y est prévu pour éviter les vues droites d'un logement à l'autre ; cet aménagement engendre une vue particulièrement réduite depuis la fenêtre de la cuisine/salle à manger, soit seulement 0,85 m ; un autre brise-vue est prévu au bout de la terrasse du logement pour éviter des vues droites vers la terrasse du logement 0.2 ; les vues y sont limitées à 4,30 m ; en résumé, les vues depuis le séjour sont très limitées par les brises-vues ; aucune fenêtre du logement ne permet des vues dégagées ; la proximité entre les deux logements du rez-de-chaussée (0.1 et 0.2) est trop importante ; en conclusion, il y a lieu de **supprimer l'unité de logement 0.1 en attachant ces espaces à l'appartement 0.2** ;
 - la suppression du logement 0.1 réduit la dérogation du manque d'emplacements de parking de 2 à 1 ;
 - le local vélo proposé est peu praticable ; 3 portes sont à passer pour y accéder, dont une à angle droit depuis le hall d'entrée d'une largeur de seulement 1,30 m ; cet aménagement est contraignant, particulièrement pour les vélos électriques ; les vélos sont attachés au mur du fait de la taille réduite du local ; seul 7 vélos pourraient potentiellement y être attachés à raison d'un emplacement de 50 cm de large par vélo ; ce nombre est nettement insuffisant par rapport à la densité prévue dans l'immeuble ; le local sert également de local poussette, ce qui réduirait encore le nombre de vélos qui pourraient y être garés ; il y a lieu de **prévoir un local vélo plus généreux, confortable et praticable situé en façade avant avec un accès direct depuis l'espace public** ;
 - moyennant l'amélioration du local vélo/poussettes, une dérogation portant sur un manque d'1 emplacement de parking dans le projet peut être octroyée ;
- qu'il est prévu de démolir le bâtiment existant ;
- que cette démolition avait déjà été octroyée en 2022 (DB102/2022) ;

- que la nouvelle demande de permis d'urbanisme agrandit le rez-de-chaussée en partie droite en façade arrière par rapport au permis d'urbanisme octroyé en 2022 ;
 - le rez-de-chaussée est augmenté de 5,20 m en partie latérale de droite en façade arrière ;
 - entre-temps, l'immeuble voisin de droite (n° 3) a obtenu un permis d'urbanisme pour créer des extensions à l'arrière ;
 - cette augmentation de volume n'est dès lors pas en dérogation au titre I du R.R.U. ;
 - elle s'intègre dans le dans le cadre bâti de l'intérieur d'ilot ;
- que la nouvelle demande de permis d'urbanisme agrandit les étages +1 et +2 en partie droite en façade arrière par rapport au permis d'urbanisme octroyé en 2022 :
 - c'est la terrasse de l'appartement 1.2, d'une profondeur de 2,00 m, qui a été supprimée pour agrandir l'appartement ; celui-ci était un logement d'une chambre et devient un logement de 2 chambres dans la présente demande de permis d'urbanisme ; le logement n'a plus d'espace extérieur en situation projetée ;
 - la création de terrasses privatives améliore la qualité des logements dans un environnement urbain ; s'agissant d'une construction neuve, chaque logement devrait pouvoir disposer de son espace extérieur ; il y a lieu de **prévoir un espace extérieur confortable pour le logement 1.1** ;
 - au 2^{ème} étage, la toiture en pente a été prolongée de +/- 1,20 m ;
- que la nouvelle demande de permis d'urbanisme propose l'agrandissement de la terrasse en façade avant au 2^{ème} étage par rapport au permis d'urbanisme octroyé en 2022 :
 - la terrasse est élargie de 3,35 m à 3,80 m et la petite chambre est diminuée en largeur ;
 - la chambre conserve une superficie minimale respectant le titre II du R.R.U., soit 10,1 m² ;
 - l'espace extérieur du logement en est amélioré ;
- que le matériau de la façade avant proposé en 2022 était de la brique ; que la nouvelle demande de permis d'urbanisme propose des éléments de façade en béton imprimé ;
 - la rue est caractérisée par la présence de briques et d'enduit ;
 - il y a lieu de **prévoir une brique ou un enduit en façade avant** pour une meilleure intégration du bâtiment dans la rue ;
- que le **local poubelle** est prévu au sous-sol ; que cet emplacement est peu praticable ; qu'il y a lieu de le **prévoir au rez-de-chaussée** ;
- que la largeur du hall d'entrée (1,30 m) ne permet pas un passage confortable en cas de croisement des usagers ; qu'une largeur plus adaptée serait de 1,50 m ; qu'il y a lieu de **élargir le hall d'entrée commun au rez-de-chaussée** ;
- qu'un claustra en bois est prévu en façade avant, notamment devant les baies du rez-de-chaussée ;
- que cette proposition complique l'identification des portes d'accès à l'immeuble ; qu'il serait préférable de ne pas prévoir de claustra devant la porte d'entrée vers le hall principal ni devant la porte d'accès à prévoir pour le local vélo ;
- que le projet de construction de l'immeuble à appartements n'est possible que si les garages situés (n° 19) restent intégrés au projet ;
- qu'il y a lieu de **indiquer sur les plans du n°19 que ces garages sont indissociables des appartements** ;
- que les numéros de boîte seront attribués après réception du projet modifié ;
- qu'une citerne d'eau de pluie de 2.750 litres et un puits d'infiltration de 5.000 litres sont prévus ;
- que le trop plein du puits d'infiltration est connectée aux égouts ;
- qu'il y a lieu de le **déconnecter et de prévoir l'infiltration du trop-plein sur la parcelle** ;
- qu'il est prévu de végétaliser la toiture plate du volume R+1 en façade arrière ;
- qu'il y a lieu de **végétaliser également la toiture de la lucarne en façade arrière** ;

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

Vu l'absence de réclamation ;

Vu l'avis du SIAMU en date du 23/04/2026 et portant la référence C.1990.0867/7 ;

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

- élargir le hall d'entrée commun au rez-de-chaussée ;
- prévoir un local vélo plus généreux, confortable et praticable situé en façade avant avec un accès direct depuis l'espace public ;
- prévoir le local poubelle au rez-de-chaussée ;
- supprimer l'unité de logement 0.1 en attachant ces espaces à l'appartement 0.2 ;
- prévoir un espace extérieur confortable pour le logement 1.1 ;
- prévoir des espaces habitables dont les superficies respectent les minimas imposés par l'article 3 du titre II du RRU ;
- prévoir une brique ou un enduit en façade avant ;
- indiquer sur les plans du n°19 que ces garages sont indissociables de l'immeuble à appartements ;
- prévoir l'infiltration du trop-plein du puits d'infiltration sur la parcelle ;
- végétaliser la toiture plate de la lucarne en façade arrière ;

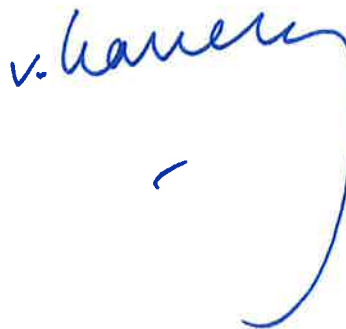
Les dérogations à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (volume en façade arrière et lucarne) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

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

La dérogation à l'article 6, chapitre 3 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La Commission,

Les membres,



Le Président,

