

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 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 : Monsieur Joël de MAERE d'AERTRYCKE
- sur la propriété sise : Avenue Jules de Trooz 25
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifier la vitrine du commerce au rez-de-chaussée et créer un duplex au premier étage et dans les combles

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- le demandeur : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Juliette BLANCHART

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise la modification de la vitrine du commerce au rez-de-chaussée et la création d'un duplex au premier étage et dans les combles du bâtiment commercial mitoyen ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du P.R.A.S. :
 - H.21 : modification visible depuis les espaces publics en Z.I.C.H.E.E. ;

Vu les permis d'urbanisme n° 110 et n° 159 (DB110/1999 et DB159/2009) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates du 31/05/1999 et du 07/07/2009, pour la rénovation du magasin et de l'atelier et la transformation de la façade avant ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
 - la création d'un duplex au-dessus du commerce ;
 - la modification de la vitrine du commerce au rez-de-chaussée et l'ajout d'une porte d'entrée indépendante pour le duplex ;
 - la modification de l'escalier intérieur ;
 - l'ajout d'une verrière et d'une coupole sur la toiture plate de l'extension au premier étage ;
 - la démolition de l'allège d'une fenêtre en façade arrière (chambre 1) ;
- 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 est acceptable :
 - la dérogation concerne la hauteur sous plafond de la chambre 1, aménagée au premier étage en façade arrière ;
 - la hauteur sous plafond de cette chambre est de 2,21 m alors que la hauteur sous plafond minimale requise par le R.R.U. est de 2,50 m ; le déficit est dès lors de 0,29 m ;
 - cette pièce est actuellement utilisée comme cuisine pour le personnel du commerce (local non habitable) ;
 - le projet propose d'ajouter une verrière centrale sur la toiture plate de l'extension arrière au premier étage ;
 - cela permettra d'augmenter localement la hauteur et le volume à la pièce, portant la hauteur sous plafond à 2,73 m sous la verrière ;
 - toutefois, les pièces de vie situées au même étage, sont exiguës et ne sont pas en adéquation avec le nombre de chambres prévues ;
 - la dérogation pourrait être acceptable à condition de revoir l'aménagement intérieur, notamment par la suppression de la chambre 1 au profit des pièces de vie ;
 - cela permettra de proposer des pièces de vie plus généreuses et mieux proportionnées au nombre de chambres ;
 - bien que la suppression de cette chambre entraîne une dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre II du R.R.U., celle-ci pourra être acceptable, le projet s'inscrivant dans le volume existant du bâtiment et les chambres aménagées dans les combles présentant des qualités d'habitabilité satisfaisantes ;
 - cette modification permettra d'améliorer le confort, le fonctionnement et l'habitabilité du duplex ;
- 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 cuisine ne dispose pas d'éclairage naturel direct ;

- celle-ci est ouverte sur le séjour situé au premier étage, en façade avant ;
- les pièces de vie (séjour et cuisine) présentent une superficie totale de 35 m² et une surface nette éclairante de 4 m², ce qui n'atteint pas 1/5 de la superficie de plancher requise par le R.R.U., soit un déficit de 3 m² ;
- ce déficit est important et porte atteinte à l'habitabilité des pièces de vie ;
- la suppression de la chambre 1 au profit des pièces de vie permettra d'ouvrir la cuisine vers les façades avant et arrière et d'améliorer significativement l'apport en éclairage naturel de celle-ci ;
- qu'il s'agit en situation de droit d'un bâtiment comprenant :
 - au rez-de-chaussée : un commerce, un atelier et un espace de stockage ;
 - au premier étage : deux bureaux et une kitchenette pour le personnel du magasin ;
 - au deuxième étage : des locaux d'archives liés au commerce ;
- que le projet vise l'aménagement d'un duplex au premier et au deuxième étage ;
- que le commerce au rez-de-chaussée sera maintenu ;
- que la volumétrie du bâtiment ne sera pas modifiée ;
- que le bâtiment ne disposait pas d'emplacement de parking à l'origine et qu'aucun emplacement de parking n'est prévu ;
- que le bâtiment bénéficie toutefois d'une bonne accessibilité en transport en commun, étant situé en zone B d'accessibilité linéaire du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.), caractérisé par une bonne desserte ;
- que le bâtiment se situe à proximité immédiate des transports en communs (tram, bus) ;
- que le bâtiment dispose de 3 caves en sous-sol ;
- que la façade avant sera modifiée afin de créer une entrée indépendante pour le duplex ;
- que la porte d'entrée du duplex sera en aluminium de teinte gris foncé, similaire aux menuiseries existantes ;
- que les châssis et la porte du commerce seront également en aluminium de teinte gris foncé ;
- que ces interventions permettent de préserver une cohérence d'ensemble des menuiseries en façade avant ;
- que l'enseigne existante et le caisson à volets seront supprimés ;
- qu'une nouvelle demande de permis d'urbanisme sera introduite pour l'enseigne lors de la mise en location du commerce ;
- que les interventions projetées ne portent pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ni à celles du cadre bâti environnant ;
- que la demande n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'avis favorable conditionnel du S.I.A.M.U. en date du 07/05/2026 portant la référence T.1993.1211/4 ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :
- supprimer la chambre 1 et prévoir l'agrandissement des pièces de vie ;

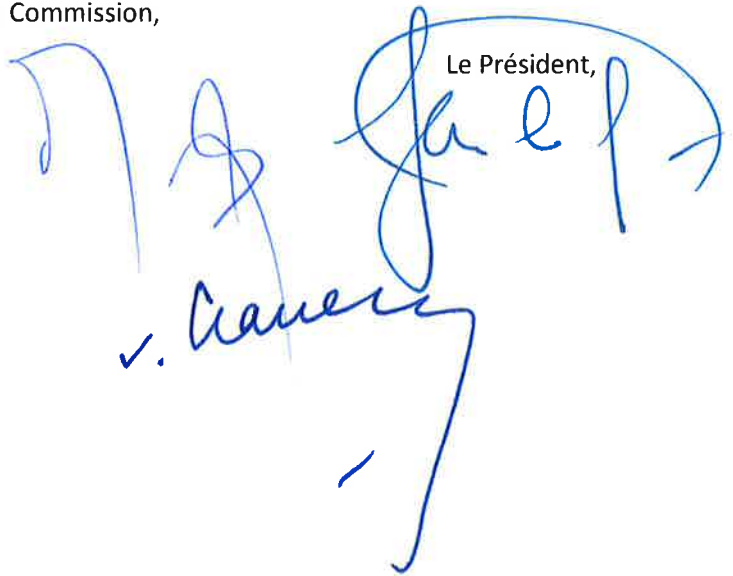
La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la hauteur sous plafond est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

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

Les membres,



La Commission,



Le Président,