

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 10 septembre 2026 sous la présidence de Monsieur Philippe van CRANEM, Echevin.

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 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 : Madame Annick CAYOT
- sur la propriété sise : Rue Paul Lancsweert 26
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser l'aménagement d'une académie d'esthétique sur une partie du rez-de-chaussée et au 1^{er} étage dans un immeuble

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 Annick CAYOT
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Jérôme MATERNE
- nombre de réclamants présents : 0

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à régulariser l'aménagement d'une académie d'esthétique sur une partie du rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de l'immeuble ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 ;

Vu les permis d'urbanisme délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 15/10/1960 pour la construction de l'habitation unifamiliale (R + 2 + toit à versants) et le 08/02/1999 pour l'aménagement des combles en une chambre avec salle de bain et petite terrasse dans le versant arrière ;

Vu le refus de permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 22/09/2025 pour la régularisation de l'aménagement d'une académie d'esthétique au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de l'immeuble ;

Considérant que le Collège a refusé le permis d'urbanisme précité en raison de l'avis conforme défavorable du Fonctionnaire délégué du 16/09/2025 ;

Considérant :

- qu'en situation de droit, le bâtiment se répartit comme suit :
 - un rez-de-chaussée comprenant le hall d'entrée, un garage, une buanderie, une chaufferie, une cave et un WC ;
 - au 1^{er} étage : la cuisine, le séjour et la salle-à-manger ;
 - au 2^{ème} étage : trois chambres, un WC et une salle-de-bain ;
 - dans les combles : une chambre avec salle-de-bain ;
- qu'en situation de fait, l'académie de maquillage occupe le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- que la demande vise à régulariser l'occupation de l'école sur une partie du rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- que l'espace garage occupé par l'académie d'esthétique en situation de fait sera réaffecté à sa destination première : un garage pour le logement duplex ;
- qu'un logement duplex sera maintenu au 2^{ème} étage et dans les combles ;
- que ce logement sera lié à l'activité du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- que l'académie de maquillage répartie sur une partie du rez-de-chaussée et au 1^{er} étage aura une superficie totale d'environ 94,5 m² ;
- qu'une partie de la surface affectée au logement sera supprimée pour créer cette académie de maquillage ;
- qu'il est fait application de la prescription générale 0.12 du P.R.A.S. (protection du logement) ;
- que le projet répond à la condition suivante de la prescription précitée :
0.12, 2° : permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée (...) pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limité à 45 % de la superficie de plancher du logement existant et que ces activités soient : accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité (...) ;
- que le glossaire du P.R.A.S. ne définit pas spécifiquement la notion d'entreprise de service intellectuel ;
- que l'activité de l'académie est de former aux métiers de maquilleur professionnel, d'esthéticien, de coiffeur, de conseiller en image et d'ambassadeur de marque, dans une approche pluridisciplinaire, alliant théorie, pratique et créativité ;
- que l'académie de maquillage fait donc appel à la créativité et au savoir-faire du prestataire dans le domaine spécifique du maquillage ce qui rejoint la définition générale d'une entreprise de service intellectuel ;

- qu'au vu des activités proposées par l'académie de maquillage, il s'agit bien d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée ;
- que la superficie de la maison est d'environ 210 m² et celle réservée à l'académie est de 94,5 m² ;
- que la superficie réservée à l'académie répond donc à la prescription 0.12 du P.R.A.S qui limite l'entreprise de service intellectuel à 45% de la superficie totale de plancher du logement ;
- que la continuité du logement sera assurée avec un appartement duplex 1 chambre réparti entre le 2^{ème} étage et les combles ;
- que la personne exerçant l'activité va habiter dans le logement situé au 2^{ème} étage et combles ;
- que cette activité sera donc accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;
- que l'usage de la cour arrière et du jardin sera privé et réservé au logement ;
- que le logement bénéficie également d'une terrasse au niveau des combles ;
- qu'au vu des horaires des cours limités, et au vu de la surface restreinte occupée par l'académie, la demande est acceptable dans la zone ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/08/2026 au 31/08/2026 ;

Vu l'absence de réclamation durant l'enquête publique ;

Vu l'avis favorable sous condition du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 25/06/2026 (T.1999.0180/6) faisant référence aux avis précédents du 25/11/2023 (M.1999.0180/2), du 25/06/2024 (PRE.1999.0180/3) et du 25/06/2025 (T.1999.0180/4) ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité en présence du représentant de l'urbanisme.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

The block contains three handwritten signatures in black ink. The top left signature is a stylized, cursive 'J'. The middle signature is a simple, cursive 'A'. The bottom signature is 'Chambers' written in a cursive style with a long horizontal stroke extending to the right.

The block contains a single handwritten signature in blue ink, which appears to be 'v. Crauer', written in a cursive style.