

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 15 octobre 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 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 Adeline RUSSEL, architecte - responsable du Service Urbanisme

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 Yu TIAN
- sur la propriété sise : Rue Emmanuel Mertens 54
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régularisation de la transformation d'un garage avec deux chambres à l'étage en une maison unifamiliale

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Yu TIAN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Julien SOUDANT

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à régulariser et transformer un garage avec deux chambres à l'étage en une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle et en Zone d'intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou 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 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - H.21 : modification visible depuis l'espace public ;

Vu le permis d'urbanisme DB082/1930 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 05/04/1930 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que la régularisation concerne :
 - le remplacement de la porte de garage par une porte d'entrée et une fenêtre au rez-de-chaussée en façade avant ;
 - l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée ;
 - les extensions au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - l'aménagement intérieur de l'étage ;
 - les superficies imperméabilisées en zone de cours et jardins ;
- que le projet porte sur :
 - la suppression du châssis et de son allège entre la salle à manger et la véranda au rez-de-chaussée ;
 - la diminution des superficies imperméabilisées en zone de cours et jardins ;
- 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 les dérogations sont acceptables :
 - la cuisine présente une superficie de 6 m² au lieu des 8 m² requis ;
 - cette situation est ancienne ;
 - la cuisine est fonctionnelle ;
 - la chambre principale présente une superficie de 13,60 m², soit un déficit de 0,4 m² ;
 - la deuxième chambre présente une superficie de 8,50 m², soit un déficit de 0,50 m² ;
 - ces situations sont anciennes et les dérogations sont minimales ;
 - la géométrie des chambres permet un aménagement adéquat ;
- 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 les dérogations sont acceptables :
 - la hauteur sous plafond dans la véranda varie de 2,26 en son point le plus bas, à 2,63 m² ;
 - elle devrait être de 2,50 minimum sur l'ensemble de la superficie de la pièce ;
 - la hauteur sous plafond moyenne dans la véranda est de 2,45 m, soit une hauteur proche du minimum ;
 - le hall (1,97 m), le WC (1,98 m) et le rangement (1,80 m – 2,12 m) en façade arrière au rez-de-chaussée n'atteignent pas la hauteur sous plafond réglementaire de 2,20 m ;
 - ces volumes sont visibles depuis 1996 sur Orthophotoplans ; il s'agit de situations anciennes ;
- 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 les dérogations sont acceptables :
 - la chambre 1 présente un déficit d'éclairage naturel de 0,38 m² ;
 - la chambre 2 présente un déficit d'éclairage naturel de 0,32 m² ;

- il s'agit de situations anciennes et les dérogations sont limitées ;
- le salon présente un déficit de 1,18 m² d'éclairement naturel ;
- la baie du salon est située en façade avant et est existante depuis de nombreuses années ; il y a lieu de conserver la façade avant en l'état actuel ;
- la salle à manger est éclairée en second jour ; elle donne sur la véranda qui est largement vitrée en façade arrière ;
- la situation globale est améliorée en situation projetée par la suppression du châssis et de l'allège situés entre la salle à manger et la véranda ;
- que le bien était composé d'un garage au rez-de-chaussée et de deux chambres (+WC) à l'étage en situation de droit ;
- que le rez-de-chaussée est aménagé comme un séjour en situation de fait ;
- que l'étage est aménagé en 2 chambres (+WC) avec salle de bain en situation de fait ;
- qu'il s'agit d'un aménagement standard pour une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe dans une rue résidentielle ;
- que l'aménagement en maison unifamiliale est cohérent avec la typologie de la rue ;
- que la demande concerne également la régularisation de la façade avant ;
- qu'une porte de garage était prévue au rez-de-chaussée en façade avant dans le permis d'urbanisme de 1930 ;
- qu'une porte d'entrée et une fenêtre sont présentes au rez-de-chaussée en façade avant en situation de fait ;
- que cette configuration respecte la cohérence d'ensemble de la façade à rue ;
- qu'elle préserve l'harmonie architecturale et la cohérence de l'ensemble bâti existant dans la rue ;
- que la porte d'entrée est en bois peint en blanc ;
- que les châssis en façade avant sont en aluminium de couleur blanche ;
- que le rez-de-chaussée de la façade avant est en enduit beige et blanc ;
- que l'étage en façade avant est en briques peintes en blanc et en enduit beige ;
- que l'ensemble est cohérent ;
- que des extensions ont été réalisées en façade arrière en situation de fait ;
- qu'il s'agit des volumes suivants :
 - une véranda sur toute la largeur de la façade arrière (4,25 m) et sur une profondeur de 2,08 m ;
 - un volume à toiture plate (1,73 m x 1,79 m) d'une hauteur de 2,05 m situé le long du mur mitoyen de droite (n° 56) comprenant un hall et un WC ;
 - un second volume à toiture plate (1,11 m x 2,53 m) d'une hauteur de 2,11 m situé dans la prolongation du premier volume ;
 - un troisième volume (rangement) avec toiture légèrement en pente (1,12 m x 2,71 m) situé à l'arrière du second volume ;
- que ces 4 extensions présentent une profondeur totale de 9,17 m ; qu'elles sont situées principalement le long du mitoyen de droite ;
- qu'elles sont visibles sur Orthophotoplans depuis 1996 ;
- qu'à ce jour, aucune plainte du voisin ne nous est parvenue ;
- que la zone de cours et jardins présente une superficie totale de 133,2 m² dont 86,30 m² sont imperméabilisés (terrasses) ;
- qu'il est proposé en situation projetée de réduire cette imperméabilisation de 19,70 m² afin d'atteindre les 50 % autorisés par le R.R.U. ;
- que cette diminution de l'imperméabilisation, bien que favorable, demeure limitée au regard de la situation existante fortement minéralisée ;
- que la zone de cours et jardins participe à la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot, lequel constitue un espace à préserver et à renforcer conformément aux objectifs du P.R.A.S. visant le maintien et l'amélioration des surfaces perméables et végétalisées ;
- qu'au regard de la configuration de l'habitation unifamiliale, le maintien de la terrasse plus restreinte semble amplement suffisant pour un usage habituel ;

- qu'il y a lieu de supprimer la terrasse 2 jusqu'à son aménagement où elle est construite sur l'entièreté de la largeur de la parcelle (jusqu'à l'extrémité du muret de clôture du voisin droit) et y revenir à un aménagement végétalisé et planté en pleine terre ;
- que la régularisation améliore l'habitabilité du bien ;

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

- supprimer la terrasse 2 jusqu'à son aménagement où elle est construite sur l'entièreté de la largeur de la parcelle (jusqu'à l'extrémité du muret de clôture du voisin droit) et y revenir à un aménagement végétalisé et planté en pleine terre ;

Les dérogations à l'article 3, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant les superficies minimales sont octroyées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les dérogations à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant les hauteurs sous plafond sont octroyées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les dérogations à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant l'éclairement naturel sont octroyées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

