

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 janvier 2025 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, architecte
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Adeline RUSSEL, 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 du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation ;

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 : SRL SAINT-MICHEL 9 représentée par Monsieur Jean HOUTART
- sur la propriété sise : Boulevard Saint-Michel 9
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer, aménager et régulariser l'entresol et le bel-étage de l'immeuble mitoyen

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 que 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Eric OLIVIER, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que la demande vise à transformer, à aménager et à régulariser l'entresol et le bel-étage de l'immeuble mitoyen ;
- que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant 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 ;
- que le bien est inscrit dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° lab 5<sup>e</sup> phase approuvé par Arrêté Royal du 21/12/1989 ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) ;
  - le bâtiment a été construit en 1910 et il est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles du 19/08/2024 de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - il s'agit d'un ensemble de maisons semblables avec les n° 41, 43 et 45 construits entre 1908 et 1912 ;
  - il s'agit d'une maison de style éclectique ;
  - le bien présente des intérêts artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques ;
- 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 ;
- que la régularisation porte sur :
  - la prolongation du bow-window du bel étage jusqu'au sol de la zone de recul en façade avant ;
- que le projet porte sur :
  - le changement de destination de l'entresol en bureau, annexé au bel étage (bureau en situation de droit) ;
  - la construction d'un nouvel escalier privé entre l'entresol et le bel étage ;
  - le réaménagement de la cour anglaise en façade arrière ;
  - la pose d'un enduit de ton gris clair sur isolant en façade arrière ;
  - le réaménagement de l'accès à l'entresol en façade avant ;
  - l'aménagement d'un accès pour un nouveau local vélos en façade avant à l'entresol ;
  - le réaménagement de la zone de recul ;
  - la suppression de l'ascenseur à tous les étages ;
- que le bien est situé à cheval sur la commune de Woluwe-Saint-Pierre (zone de recul et façade avant) et sur la commune d'Etterbeek (le reste de la parcelle) ;
- qu'au niveau de la CASBA (carte des soldes de bureaux admissibles), la maille est négative à Woluwe-Saint-Pierre et positive à Etterbeek ;
- que la majeure partie de la parcelle est située sur la commune d'Etterbeek (237 m<sup>2</sup> à Etterbeek et 88 m<sup>2</sup> à Woluwe-Saint-Pierre, soit moins d'1/3 de la superficie sur Woluwe-Saint-Pierre) ;
- qu'au vu de cette proportion, la destination de l'entresol en bureau peut être acceptable ;
- que cet aménagement est qualitatif et améliore l'occupation et les performances énergétiques de l'entresol ;
- que la zone de recul est transformée afin de respecter la prescription du R.R.U., titre I, article 11 en matière d'aménagement de la zone de recul ;
- qu'un local vélos est également aménagé au niveau de l'entresol en façade avant; que l'on y accède depuis l'extérieur en zone de recul et qu'il est accessible par tous les habitants de l'immeuble ;
- qu'afin de privatiser la zone de recul et de sécuriser les vélos stationnés dans la zone de recul, d'apporter plus de valeur patrimoniale au bien et améliorer son intégration au niveau du contexte urbanistique, il y a lieu de prévoir une haie verte et/ou un grille en ferronnerie de maximum 1,50 m de hauteur en harmonie avec le style du bien pour délimiter la zone de recul ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025 ;

Vu la réclamation portant sur :

- le but d'augmenter l'habitat sans prévoir de parking ;
- la suppression du jardin en privatisant une place de parking ;

Considérant que :

- le nombre de logement n'est pas modifié par rapport à la situation de droit ;
- la zone de recul est réaménagée en zone de pleine terre ;
- il n'y a aucune place de parking prévue dans la zone de recul, ceci étant contraire au R.R.U., titre I, article 11 en l'absence de garage fermé ;

Vu l'avis SIAMU du 13/10/2024 ;

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

- prévoir une haie verte et/ou un grille en ferronnerie de maximum 1,50 m de hauteur en harmonie avec le style du bien pour délimiter la zone de recul.

Les membres,



7m

La Commission,



Le Président,

