

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 mars 2023 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, conseiller communal.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
    - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
    - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
    - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : /
    - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation

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 : Houtbedrijf Beyens en Cie
- sur la propriété sise : Rue Kelle 110
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régularisation et réaménagement d'un immeuble mixte en immeuble à 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 que 3 réclamations ou observations ont été présentées dont une pétition comprenant 11 signatures ;

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

- les demandeurs : Houtbedrijf Beyens en Cie représentée par M. Tadeusz WOINSKI
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Christian FARBER, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Monsieur Michel PEGURRI
  - Monsieur Jean-Luc JACQMIN
  - Monsieur Filippo FEDERICO

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que la demande vise à régulariser le nombre de logements et étendre et transformer l'immeuble mixte ;
- que la parcelle 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 (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la régularisation porte sur la mise en conformité du nombre de logements ;
- que les travaux portent sur :
  - la modification de la façade au rez-de-chaussée ;
  - la création de 3 terrasses, 1 par logement ;
  - le réaménagement intérieur des logements et du sous-sol ;

Vu les permis d'urbanisme DB43/1924 renseignant une maison unifamiliale avec un espace magasin au niveau du rez-de-chaussée ;

Vu les permis d'urbanisme DB203/1925, DB22/1926 et DB91/1935 permettant la construction et l'extension de l'immeuble en façade arrière sur 2 étages ;

Vu le permis d'urbanisme DB139/1937 permettant la rehausse d'un étage pour l'aménagement de 3 chambres supplémentaires ;

Considérant que les permis susmentionnés constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que le bâtiment existant de fait est composé comme suit :
  - un garage et des caves en sous-sol ;
  - un espace commerce au rez-de-chaussée ;
  - un duplex 3 chambres au rez-de-chaussée et premier étage ;
  - 2 studios dont un au premier et un au deuxième étage ;
- que le bâtiment existant est le bâtiment le plus profond de ce tronçon de la rue Kelle ;
- que les logements existants de fait n'ont jamais été soumis à permis d'urbanisme ;
- que les logements s'imbriquent maladroitement l'un dans l'autre et n'ont pas d'espace extérieur ;
- que la situation existante de droit consiste en un commerce au rez-de-chaussée avec un logement aux étages ;

Considérant que le projet amendé ne présente plus de dérogations au Règlement régional d'Urbanisme (RRU) titre I et II ;

- que le projet prévoit néanmoins les modifications extérieures suivantes :
  - fermeture du rez-de-chaussée en façade avant ;
  - création de 3 terrasses en façade arrière ;
- que la demande porte principalement sur le réaménagement intérieur de l'immeuble ;
- que le projet prévoit l'aménagement de 3 logements composés comme suit :
  - un appartement 2 chambres au rez-de-chaussée avec espace buanderie et une salle de bain au sous-sol ;
  - un appartement 2 chambres au premier étage ;
  - un appartement 1 chambre au 2eme étage ;
- que le projet prévoit en sous-sol des caves, un local vélos et poussettes et 3 garages à motos ;
- que les logements sont atypiques de par la volumétrie existante du bâtiment en façade arrière ;
- que les terrasses proposées engendrent des vues intrusives sur les logements limitrophes ;
- que la création d'un espace extérieur par logement améliore l'habilité de ceux-ci ;
- que des bacs à plantes implantés le long des terrasses sont proposés afin de réduire les vues invasives sur les logements limitrophes ;

- que la création de la terrasse au rez-de-chaussée et au deuxième étage en porte-à-faux porte atteinte au caractère résidentiel de l'îlot et peuvent engendrer des nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant :

- que l'avis de la commission de concertation précédent demandait d'améliorer notablement les qualités végétales de la parcelle et la gestion des eaux pluviales sur celle-ci ;
- que le projet prévoit une citerne de 10m<sup>3</sup> et maintient la seule zone perméable existante ;
- qu'il y a lieu de prévoir la végétalisation la plus intensive possible de l'ensemble des toitures de l'immeuble ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 ;

Vu les 3 réclamations dont une pétition comprenant 11 signatures portant sur :

- la création de 3 terrasses donnant sur la copropriété engendrant des vues intrusives ;
- la densification dans le quartier suite à la demande de régularisation du nombre de logements ;

Considérant :

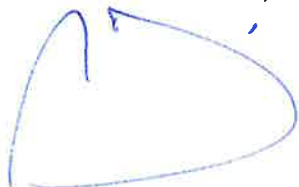
- que les balcons projetés permettent la création de 2 terrasses augmentant les éventuelles vues intrusives sur les logements limitrophes ;
- que le nouveau projet prévoit la suppression du commerce, ce qui réduit le nombre d'unités dans l'immeuble et améliore dès lors la densité au sein de l'immeuble par rapport à la situation de fait ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence des représentant(e)s de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine et Bruxelles Environnement à condition de :

- Supprimer les structures de balcons projetées ;
- Végétaliser de manière la plus intensive possible l'ensemble des toitures plates de l'immeuble.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

