

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 12 février 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
 - 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 Ionut CARACUDOVICI
- sur la propriété sise : Rue Kelle 63
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre en toiture et transformer le rez-de-chaussée commercial en logement d'un immeuble d'angle

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 : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Andrei MIULESCU, architecte
- nombre de réclamant présent : /

DECIDE à huis clos :

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

Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 26/06/2025 ;

Considérant :

- que le demandeur a fait usage de l'article 126/1 du Co.B.A.T. et a déposé un projet modifié en date du 10/07/2025 ;
- que ces plans modifiés ont été à nouveau soumis à l'avis de la Commission de Concertation, en application des prescriptions particulières suivantes :
 - P.R.A.S., article B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques ;
 - P.R.A.S., H.21 : actes et travaux visibles depuis l'espace public d'un bien situé en Z.I.C.H.E.E. ;
- que les modifications portent sur :
 - la rehausse du bâtiment afin de s'aligner sur le profil mitoyen de droite ;
 - la transformation de la toiture à versants en une toiture à la Mansart ;
 - la suppression du cabinet médical au rez-de-chaussée ;
 - l'ajout d'une unité de logement supplémentaire ;
 - l'adaptation du rez-de-chaussée pour agrandir le local vélos et lui offrir un accès direct depuis l'extérieur ;
 - l'aménagement d'un logement de plain-pied au première étage, en remplacement du duplex initialement prévu ;
 - la transformation des extensions en façade latérale en terrasses ;
 - le remplacement des châssis et de la porte d'entrée ;
 - l'ajout d'une grille en bois en façade avant (rue Kelle) ;
 - l'agrandissement de la terrasse du 2^{ème} étage ;
 - le réaménagement des espaces intérieurs ;
 - l'installation d'une citerne d'eau de pluie sous la terrasse, en remplacement de sa localisation initiale dans la zone de jardin, afin de ne pas impacter la perméabilité du sol naturel retrouvé ;
 - l'ajout de panneaux photovoltaïques sur la partie haute de la toiture reconstruite ;

Considérant :

- que les modifications apportées au projet visent à répondre à l'avis de la Commission de Concertation ;
- que le volume de la toiture sera transformé sans dépasser le profil du bâtiment mitoyen le plus haut (rue Remi Fraeyman n°4) ;
- que la typologie à versants de la toiture sera remplacée par une toiture à la Mansart, s'alignant sur le bâtiment mitoyen de droite ;
- que le faîte du projet restera au niveau du faîte de la toiture existante ;
- que la façade sera rehaussée de 0,48 m et revêtue d'un parement en briques de teinte rouge, similaire à la maçonnerie existante ;
- que la corniche existante, élément caractéristique de la composition de la façade, sera conservée, et alignée avec celle du voisin mitoyen de droite ;
- que le gabarit du projet sera limité à R+2, surmonté d'une toiture à versants, en cohérence avec les bâtiments environnants ;
- que ces modifications permettront de respecter les gabarits admis par le Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) et de supprimer la dérogation à l'article 6 du Titre I du R.R.U. ;
- que la transformation de la toiture contribuera à une meilleure intégration volumétrique du bâtiment dans le front bâti existant ;
- que le langage architectural du projet est similaire à celui du bâtiment situé à l'angle opposé de la rue Remi Freyman, présentant également une toiture à la Mansart ;
- que ces interventions permettront de préserver l'homogénéité existante du front bâti et d'assurer une continuité architecturale marquant le début de l'ilot ;

- que le projet préserve le style Art Déco du bâtiment ;
- que la toiture sera réalisée en tuiles de teinte rouge ;
- qu'il est prévu la construction de lucarnes dans la toiture à la Mansart ;
- que les lucarnes seront revêtues en zinc de teinte gris clair ;
- que les fenêtres existantes en façade avant seront maintenues ;
- que les fenêtres projetées respectent les proportions existantes et les lignes de composition de la façade ;
- que les châssis existants et les portes d'entrée en PVC de teinte blanche seront remplacées par des châssis en aluminium de teinte gris clair ;
- que ces matériaux et ces teintes s'inscrivent harmonieusement sur la façade et dans l'environnement ;
- qu'une attention particulière devra être portée au choix des nouveaux châssis ;
- que les profils des nouveaux châssis devront présenter une épaisseur identique pour les parties ouvrantes et les parties fixes ;
- qu'en situation existante de fait, les balcons d'origine en façade latérale ont été fermés pour devenir des extensions attenantes aux espaces intérieurs ;
- que le projet vise à retrouver la cohérence initiale de la façade en transformant ces extensions en terrasses ;
- que le réaménagement intérieur a été revu en conservant le nombre initial de logements (3 unités) ;
- que le commerce existant sera supprimé ;
- que cela permettra de diminuer la densité du bâtiment et la mixité des fonctions au sein du bâtiment ;
- que le projet prévoit trois appartements de plain-pied, répartis comme suit :
 - au sous-sol : trois caves, un local poubelles, un local poussettes, des locaux techniques et une chaufferie commune ;
 - au rez-de-chaussée : un local vélos, un logement 1 chambre et un espace jardin ;
 - au premier étage : un logement 3 chambres ;
 - dans les combles : un logement 2 chambres ;
- que les logements présentent des typologies variées, favorisant une mixité de logements ;
- qu'un logement de plain-pied est aménagé au premier étage en remplacement du duplex initialement prévu ;
- que l'habitabilité et la qualité des logements ont été améliorées ;
- que l'habitabilité des logements est conforme au Titre II du R.R.U. ;
- que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif, contribuant à améliorer la qualité de vie des occupants ;
- que le projet prévoit l'aménagement d'espaces communs pour les trois logements (local vélos, local poussettes, local poubelles, caves) ;
- que le local vélos, situé au rez-de-chaussée, est conforme au Vade-mecum vélo de la Région de Bruxelles-Capitale et offre un accès aisé depuis l'espace public ;
- que le garage existant n'est pas licite et présente une largeur inférieure aux normes minimales, ne permettant pas le stationnement d'un véhicule ;
- que celui-ci a toujours été utilisé comme espace de stockage ;
- que ce volume sera démoli afin de rétablir la situation de droit et de permettre l'aménagement d'un jardin accessible depuis l'appartement du rez-de chaussée ;
- que la démolition du garage contribuera à augmenter la surface perméable de la parcelle ;
- que la porte de garage sera remplacée par une grille en bois permettant de clôturer le jardin ;
- que celle-ci sera ajourée permettant d'avoir une légère transparence entre l'espace public et le jardin ;
- que le projet améliore le confort et l'habitabilité du bâtiment ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'avis favorable du S.I.A.M.U. en date du 19/01/2026 portant la référence CP.2026.0031/1 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/01/2026 au 02/02/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

Commission de Concertation du 12/02/2026

AVIS FAVORABLE, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

