

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 octobre 2022 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
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Madame Marie-Zoé VAN HAEPEREN
    - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS
    - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Monsieur Oussama AIAD, 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 : Monsieur André de SAUVAGE VERCOUR
- sur la propriété sise : Avenue de Tervueren 122
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modification et rénovation d'un immeuble

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

- les demandeurs : Monsieur André de SAUVAGE VERCOUR
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Cezary KOTOWICZ, 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 le projet se rapporte à la transformation d'une habitation unifamiliale ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation et en Zone d'Intérêt Culturel, Esthétique, Historique et d'Embellissement selon le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la maison est construite en 1906 et inscrite à l'inventaire du Patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- que les travaux portent sur :
  - des modifications intérieures afin de transformer le logement unifamilial en un logement de colocation et ce, sans modification volumétrique ;

Vu les permis d'urbanisme n°353, 24, 5, 171, 22, 271, 63 et 5 (DB353/1906, DB24/1915, DB5/1928, DB171/1934, DB22/1949, DB271/1991, DB63/2008 et DB5/2021) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins, respectivement en date des 14/07/1906, 04/09/1915, 11/01/1928, 02/06/1934, 04/11/1949, 23/12/1991, 26/02/2008 et 14/01/2021 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- qu'il s'agit d'une maison bourgeoise d'inspiration éclectique, faisant anciennement partie d'un ensemble de trois maisons dessinées par l'architecte Jules Rau en 1906 ;
- que l'ensemble comprenait une maison d'angle à deux niveaux au n°124, flanquée de deux maisons jumelles de composition asymétrique, identiques en miroir, aux n°122 et 126 ;
- que le projet consiste principalement à la remise à neuf du bâtiment et la transformation du logement unifamilial en un logement de colocation ;
- que le bâtiment sera aménagé comme suit :
  - sous-sol : 3 caves, une buanderie et un local vélo ;
  - rez-de-chaussée : hall d'entrée (la grande partie du RDC est reliée au bâtiment mitoyen le n°124) ;
  - 1<sup>er</sup> étage : espace de vie (salon/salle à manger/cuisine) à l'avant, une chambre avec dressing et une salle de bain ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : 3 chambres comprenant des salles de bain, et une terrasse accessible en façade arrière ;
  - combles : 2 chambres comprenant des salles de bain ;
  - grenier sous toiture ;
- que logement comportera 6 chambres avec un seul espace commun situé au niveau du 1<sup>er</sup> étage ;
- qu'à ce niveau, aucun espace extérieur n'est prévu ;
- que la terrasse en façade arrière n'est pas conforme aux prescriptions du Code civil en termes de vues directes ;
- qu'il y a lieu de proposer un aménagement pour s'y conformer ;
- que le local vélo est peu accessible et ne dispose pas d'une superficie suffisante pour les 6 vélos projetés ;
- qu'il ne permet pas d'entreposer de vélo-cargo ;
- que néanmoins, l'immeuble est situé à proximité des stations métro/bus/tram, ce qui se prête pleinement à l'affectation projetée ;
- que dès lors, les occupants du logement seront disposés à utiliser les transports en communs ;
- que le projet propose également l'entretien et le nettoyage de la façade avant ;
- qu'au vu de ce qui précède, et moyennant le respect des conditions émises ci-après, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 01/09/2022 (réf. T.2000.1553/20) ;

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

- prévoir un aménagement qui respecte le Code civil au niveau de la terrasse située en façade arrière ;
- étudier la possibilité de proposer un local vélo au niveau du rez-de-chaussée ;
- adapter le projet aux remarques/conditions émises par le SIAMU.

La Commission,

Les membres,

  
M. Van Haepone

  


  
Le Président,