

**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 : COMPAGNIE FIDUCIAIRE S.P.R.L. représentée par Monsieur Paul MOREAU
- sur la propriété sise : Avenue des Mille Mètres 85
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer l'habitation unifamiliale 4 façades

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

- les demandeurs :
  - Monsieur Paul MOREAU
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Aurélie TRIGAUX, Monsieur Olivier KELECOM, architecte et Madame VALENTINI
- 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 l'habitation unifamiliale 4 façades ;
- que le bien se situe en zone d'habitation 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 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 1957 par l'architecte Charles VAN NUETEN ;
  - il est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles du 19/08/2024 de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - le bien présente des intérêts artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques ;
  - il s'agit d'une maison de style modernisme d'après-guerre ;
- que le projet porte sur :
  - la pose d'une brique de parement peinte en blanc sur isolant sur les 4 façades ;
  - le remplacement du soubassement en pierre de taille par une brique de teinte anthracite ;
  - le remplacement de tous les châssis en bois de ton blanc par des châssis en aluminium de ton anthracite ;
  - la modification de baies ;
  - la modification du pan de toiture avant droit pour l'aligner au versant arrière droit ;
  - l'isolation de la nouvelle toiture par l'extérieur ;
  - la pose de velux dans les versants de la toiture ;
  - la création d'un escalier menant aux combles ;
  - l'aménagement des combles en 2 chambres et une salle de douche ;
  - le réaménagement intérieur ;
  - la suppression de l'escalier de service extérieur en façade latérale gauche ;
- qu'en façade avant, une nouvelle baie est créée au niveau de l'étage sous combles ; que le versant avant droit de la toiture est rehaussé pour s'aligner au versant arrière droit ;
- que cette rehausse de la toiture rompt l'expression architecturale de la façade avant ; que le faîte actuel est aligné à l'avant-corps ainsi que la meurtrière au niveau des combles ;
- qu'il y a lieu de maintenir ce décalage entre les toitures et la symétrie existante qui confère à cette habitation sa particularité et son intérêt architectural ;
- que la modénature du châssis de la cuisine en façade avant est modifié en 3 parties ; qu'il y a lieu de maintenir la modénature d'origine ;
- qu'en façade arrière, la baie du rez-de-chaussée est agrandie en termes de largeur ; que le garde-corps du balcon du 1<sup>er</sup> étage est remplacé ; qu'une nouvelle baie est créée au niveau de l'étage sous combles ;
- qu'en façade latérale gauche, la porte de service au rez-de-chaussée est remplacée par une double fenêtre ; que la grande baie du rez-de-chaussée est agrandie jusqu'au sol ; que la baie de la salle de bain au 1<sup>er</sup> étage est agrandie et alignée sur la baie voisine de la chambre 3 ;
- qu'en façade latérale droite, la grande baie du rez-de-chaussée est agrandie jusqu'au sol ; qu'une nouvelle baie est créée au niveau de la salle de bain au 1<sup>er</sup> étage ;
- que les moellons utilisés pour les plinthes et une partie du rez-de-chaussée, seront remplacés dans la situation projetée par des briques foncées ;
- que ce matériau est moins qualitatif et qu'il serait souhaitable de maintenir un matériau plus proche des moellons ;
- qu'il y a lieu de maintenir les moellons des murets en zone de recul ;
- que la modification de la teinte des châssis de ton blanc en ton anthracite rompt les caractéristiques architecturales du bien ;
- que dans l'environnement immédiat, la proposition chromatique est en majorité le ton blanc ;
- qu'il y a lieu de maintenir cette teinte pour les châssis ;

- que le reportage photographique démontre que l'intérieur du bien ne contient pas d'éléments de valeur patrimoniale ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres ;
- que les prescriptions du R.R.U. en matière d'habitabilité sont respectées ;
- que le bien est situé en amont d'une vaste zone inondable ; qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de déconnecter le trop-plein de la citerne et de l'infiltrer sur la parcelle ;
- qu'il y a lieu de préciser la réutilisation des eaux pluviales ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

- maintenir la toiture avant et ne pas la rehausser ;
- maintenir l'aspect meurtrière de la baie des combles en façade avant ;
- maintenir la teinte des châssis de ton blanc ;
- maintenir la modénature du châssis de la cuisine en façade avant ;
- maintenir l'aspect des moellons dans le soubassement et une partie du rez-de-chaussée d'après la situation d'origine du bien ;
- maintenir les moellons du muret de la zone de recul ;
- étudier la possibilité de déconnecter le trop-plein de la citerne et de l'infiltrer sur la parcelle.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

