

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 25 janvier 2024 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 :
    - Monsieur Alexandre PIRSON, 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 : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- 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 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 : ACP ITALIE
- sur la propriété sise : Drève de Nivelles 176
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénover et isoler les façades d'un 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 23 réclamations ou observations dont 1 hors délais ont été présentées ;

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

- les demandeurs : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Benoit VAN HECKE, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Monsieur Andrés Mola Arizo
  - Madame Muriel Wilmet
  - Madame Salvina Salerno

**DECIDE à huis clos :**

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

**Considérant :**

- que le projet vise à rénover et isoler les façades d'un immeuble à appartements ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 §1.a)4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
  - le bâtiment a été construit en 1960 et il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - le bien présente des intérêts esthétiques, historiques, paysagers et urbanistiques ;
  - il s'agit d'un immeuble à appartements conçu par le bureau Groupe Urbanisme ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques ;

Vu le permis d'urbanisme n°25 (DB25/1960) approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 16/01/1960 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

- que les travaux portent sur :
  - la rénovation de la résidence « Italie » de l'immeuble, comprenant l'isolation par l'extérieur des façades et la pose d'un crépi sur le pignon, avec un retour sur les façades avant et arrière ;
  - la rénovation des terrasses ;
  - le remplacement des garde-corps en fer peint en blanc par des garde-corps en aluminium thermolaqué de teinte blanche moyenne, avec un remplissage en verre de ton clair ;
- qu'il s'agit d'un immeuble à appartements de 12 étages comprenant trois résidences distinctes (France, Luxembourg et Italie) ;
- que ces trois résidences sont conçues séparément avec des entrées distinctes, accolées les unes aux autres pour former un seul bloc ; que leur composition architecturale est identique ;
- qu'elles forment un seul bloc dont l'esthétique des façades est uniforme et d'origine ;
- que le bloc s'inscrit dans la continuité de 4 immeubles de même typologie, toutes les 4 reprises à l'inventaire ;
- que le projet vise uniquement la rénovation de la résidence « Italie » ;
- que son orientation est Sud-Ouest ;
- que les travaux portent sur la pose d'un crépi sur isolat sur le pignon droit de l'immeuble et sur les parties de façades avant et arrière avec un arrêt au niveau de la résidence voisine ;
- que ses façades ont subi depuis plusieurs années des agressions répétées des intempéries et de la pollution ;
- qu'en situation existante, les façades ne sont pas isolées ; qu'elles sont délavées et ne sont plus étanches ;
- que cela entraîne des problèmes d'infiltrations dans les appartements, avec des morceaux de façades qui se détachent ;
- que cela engendre un inconfort pour les occupants des appartements avec parfois un phénomène de pont thermique et l'apparition fréquente de moisissures pendant les périodes hivernales ;
- que des fissurations sont également apparues sur les pierres du parement existant et sur les ciels de terrasses ;
- que ces fissurations entraînent la carbonatation des éléments, avec rouille des armures constitutives des chutes de morceaux ;
- que le projet prévoit l'isolation et la rénovation des façades de la résidence « Italie » ;
- que le parement en pierre reconstituée, de teinte pierre de France, sera remplacé par un crépi de ton pierre de France, appliqué sur une isolation de laine de roche de 16 cm d'épaisseur ;

- que les retours de fenêtres seront revêtus d'un crépi sur isolant de 2-3 cm, de même ton que la façade principale (pierre de France) afin de minimiser les ponts thermiques sans nécessiter le changement complet des châssis des façades ;
- que les seuils en béton seront remplacés par des seuils en aluminium thermolaqué, de teinte blanc cassé ;
- que le projet prévoit également la rénovation complète des terrasses ; que pour cela, le complexe sera démoli jusqu'à la dalle structurelle existante ;
- que les bétons seront réparés, et une couche de peinture anti carbonatation de teinte blanche sera appliquée aux ciels des terrasses ;
- la partie supérieure accueillera une nouvelle chape de pente recouverte d'une étanchéité et d'une finition en carrelage ;
- que pour assurer le drainage adéquat des eaux vers l'extérieur sans qu'il y ait de coulée sur les bétons de face, un profil casse-goutte Korte sera installé sur le nez de dalle ;
- que le garde-corps métallique, peint en ton blanc avec un vitrage clair, sera remplacé par un garde-corps en aluminium thermolaqué de teinte blanche, d'une hauteur de 120 cm depuis le niveau de finition ;
- qu'il sera fixé sur le nez de dalle, équipé d'une main courante, d'un espace libre de 18 cm et d'un panneau de remplissage en verre ton clair ;
- que les bandeaux seront réparés et recevrons une protection contre les pluies ;
- que les bandeaux du 15ème étage et du premier étage, ne seront pas isolés ;
- qu'ils seront revêtus d'un crépi à faux joints de la même teinte que les façades, préservant ainsi l'effet de cadre terrasses d'origine dans l'esthétique de l'immeuble ;
- que l'aspect de l'immeuble au niveau des balcons pour les autres étages sera donc conservé ;
- que tous les joints seront renouvelés ;
- que la corniche en béton peint de ton pierre de France, le soubassement en pierre bleue et le parement en brique de ton gris au niveau du rez-de-chaussée sera conservé ;
- que le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 31/01/2023 approuve le point 12. Points Techniques/ Travaux Copropriété : Pignon/ Façades Arrière et Avant/ Désolidarisation Italie-Luxembourg ;
- que les travaux améliorent le confort et les performances énergétiques du bien ;
- que la rénovation de l'immeuble est nécessaire mais que la rénovation isolée de chaque résidence engendra une discontinuité visuelle dans l'esthétique de la façade de l'immeuble ;
- que cela rompt l'homogénéité de la façade ;
- que l'ensemble de l'immeuble nécessite une rénovation ;
- que les matériaux choisis ne s'intègrent pas harmonieusement sur les façades et dans l'environnement ;
- que le crépi n'est pas un matériau qualitatif ;
- que la rénovation devrait se faire dans le respect des éléments patrimoniaux ;
- que la rénovation et l'isolation des façades est encouragée et devra être l'occasion d'y intégrer des abris pour la petite faune ;
- qu'une isolation et une végétalisation de la toiture plate serait également bienvenue afin de compléter le dispositif d'isolation et d'améliorer la gestion des eaux pluviales ;
- qu'il y a lieu d'étudier toutes les pathologies de l'ensemble de l'immeuble et de proposer un projet commun ;
- que le projet devrait être étendu à l'ensemble des 3 autres immeubles repris à l'inventaire ; que les habitants de ces immeubles doivent être informés ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2024 au 17/01/2024 ;

Vu les 23 réclamations dont 1 hors délais portant sur :

- la discontinuité esthétique que la rénovation d'une seule résidence pourrait entraîner sur l'ensemble du bloc d'immeuble ;
- le préjudice financier qui en résulteraient pour les deux autres résidences ;
- la rénovation devrait se faire de manière commune pour la totalité du groupe d'immeubles plutôt que de manière individuelle ;

- l'impact visuel des nouveaux matériaux (crépi sur les façades et garde-corps en aluminium avec vitrage opalin) sur l'ensemble de l'immeuble ;
- le manque de concertation des deux autres résidences ;
- le désaccord des occupants de la résidence « Luxembourg » avec le choix des matériaux adoptés par la résidence « Italie » ;
- l'impact de la fixation des garde-corps par un raccord en aluminium qui sera posé du côté de la résidence Luxembourg ; que les propriétaires de la résidence Luxembourg n'ont pas donné leur accord ;
- la dévalorisation de deux autres résidences de l'immeuble ;
- les troubles du voisinage causés par la durée des travaux ; le non souhait que les travaux bloquent l'accès latéral, nécessaire aux véhicules de secours, de maintenance et déménageurs vers l'arrière des bâtiments ;
- les normes légales qui changeront dans un futur relativement proche ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU en date du 02/01/2024 et portant la référence T.1993.1425/4 ; qu'il y aura lieu de respecter les conditions émises dans cet avis ;

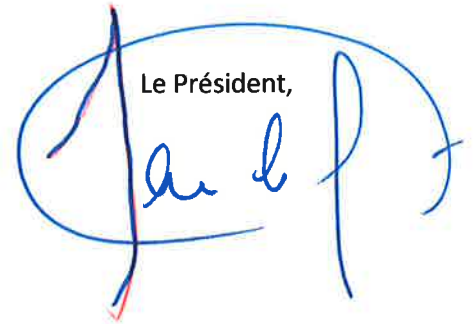
**AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration.**

La Commission,

Les membres,

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature is a simple, stylized 'H' or 'M'. The second signature is more complex, with a large loop at the end.

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, enclosed in a large, hand-drawn oval. The signature consists of several loops and a long vertical stroke.