

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 février 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 : /
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- 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 : Monsieur Gunther GIJSEN et Monsieur Róbert MAKRÓCZY
- sur la propriété sise : Rue Paul Wemaere 20
- qui vise à exécuter les travaux suivants : augmenter le volume d'une construction en intérieur d'ilot

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 2 réclamations ou observations ont été présentées dont 1 hors délais ;

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Gunther GIJSEN et Monsieur Róbert MAKRÓCZY
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Mathilde JACOBS, architecte
- nombre de réclamants présents : 1

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à augmenter le volume d'une construction en intérieur d'ilot ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot ;

Vu les permis d'urbanisme DB531/1909, DB68/1939, DB205/1999 et DB149/2024 délivrés par le Fonctionnaire Délégué en dates du 04/01/1909, 24/03/1939, 27/08/1999 et du 05/06/2024 qui constituent la situation licite connue de ce bien ;

- que le projet porte sur :
 - l'extension de la construction située en intérieur d'ilot ;
 - la modification de ses ouvertures en façade avant ;
 - l'isolation par l'extérieur de toutes ses façades ;
 - la rehausse de sa toiture ;
 - la modification de son aménagement intérieur ;
- que le bâtiment en intérieur d'ilot est composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage sous combles ;
- que chaque niveau présente une superficie de 37 m² en situation de droit ;
- qu'il s'agit d'un logement une chambre en situation de droit ;
- que le projet prévoit l'extension du bâtiment en intérieur d'ilot par l'ajout d'un volume cylindrique sur sa façade avant ;
- que ce volume est implanté le long du mur mitoyen existant avec le N°18 ;
- qu'un escalier hélicoïdal s'inscrit dans le nouveau volume ;
- que le volume déjà existant est ainsi libéré de toute circulation verticale ;
- qu'une chambre est prévue au rez-de-chaussée, en plus d'un hall, un WC, un salle de douche, une buanderie et un local technique ;
- que le séjour est prévu au 1^{er} étage ;
- que le bardage de l'extension est en carrelage vert foncé ;
- que la façade avant est isolée par l'extérieur et finie en crépi vert clair ;
- que les châssis sont en bois de couleur foncée en situation projetée ;
- que les ouvertures en façade avant sont modifiées pour créer une grande baie d'une double hauteur ;
- que cette modification maximise l'apport de lumière dans le logement ;
- que les 3 façades mitoyennes sont également isolées par l'extérieur et finies en crépi blanc ;
- que le demandeur a fourni l'accord de 3 voisins mitoyens concernés (le N°18, le N°22 et Rue Louis Titeca N°17) ;
- que l'accord du voisin situé Avenue de Tervueren 316 manque ; qu'il y a lieu de transmettre l'accord du voisin Avenue de Tervueren 316 ou de supprimer l'isolation sur cette portion de mur mitoyen ;
- que le projet prévoit de remplacer entièrement la charpente ; que la toiture est rehaussée en situation projetée ; que les corniches sont surélevées de 19 cm et le faîte de 34 cm ; qu'il s'agit d'une rehausse minime, correspondante à une isolation de toiture par l'extérieur ;
- que les prescriptions du R.R.U. en matière d'habitabilité sont respectées ;
- que les travaux améliorent le confort, les performances énergétiques et l'habitabilité du bien ;
- que le projet s'intègre à son environnement bâti ;

- que la note explicative propose une citerne de 10.000 L avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- que les plans doivent détailler ce dispositif ;

Vu la réclamation réceptionnée hors délai et portant sur :

- la nouvelle fenêtre prévue dans le living qui crée une vue directe sur le jardin voisin et l'arrière de la maison voisine ;

Considérant que :

- la fenêtre en question respecte les prescriptions du Code Civil en termes de vues ;

Vu l'avis du SIAMU du 10/02/2025 ayant pour référence CP.1999.0952/4 ;

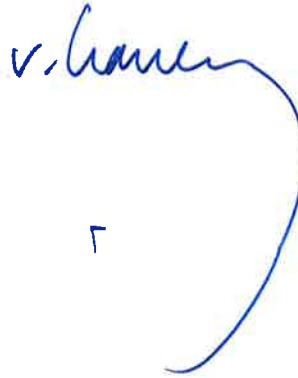
AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- transmettre l'accord du voisin avenue de Tervueren 316 pour isoler le mur mitoyen par l'extérieur ou supprimer l'isolation sur cette portion de mur mitoyen ;
- détailler le dispositif de valorisation et d'infiltration des eaux pluviales sur les plans.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

