

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 novembre 2023 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 : Madame Maria Veronica PEREZ-ASINARI
- sur la propriété sise : Rue de la Cambre 287
- qui vise à exécuter les travaux suivants : restaurer et transformer les façades avant et arrière d'une maison unifamiliale

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

- les demandeurs : Madame Maria Veronica PEREZ-ASINARI
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Leandro PRIVITERA, 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 la demande vise la restauration et la transformation des façades avant et arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) 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 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- qu'il s'agit d'une maison mitoyenne moderniste d'inspiration Art Déco, de composition asymétrique érigée en 1936 et attribuée à l'architecte Jean BALIS ;

Vu le permis d'urbanisme n°328 (DB328/1936) approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 14/10/1936 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la restauration de la façade avant ;
 - le remplacement et la modification de la division des châssis en façade avant ;
 - le changement d'affectation du bureau situé au rez-de-chaussée en garage ;
 - la démolition de l'annexe de la cuisine à l'arrière de la maison ;
 - la transformation et le prolongement de l'annexe existante à l'arrière de la maison ;
 - la création des annexes et des terrasses aux premier et deuxième étages de la maison ;
 - l'élargissement des baies en façade arrière ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
- que la maison fait partie d'un ensemble de trois maisons modernistes de style Art Déco, de composition asymétrique ;
- que ces trois maisons sont répertoriées à l'inventaire ;
- que la façade avant sera restaurée et modifiée ;
- que les travaux portent principalement sur la création d'un garage au rez-de-chaussée ;
- qu'en situation existante de droit, cet espace est destiné à un bureau ;
- qu'en situation projetée, le bureau sera transformé en garage ;
- que pour ce faire, le soubassement sera modifié et la baie existante du bureau sera agrandie en largeur et en hauteur ;
- que le soubassement fait partie de la composition architecturale de la façade ;
- que les voisins ne possèdent pas de garage ;
- que les travaux projetés modifient la composition et les proportions de la façade ;
- que ces modifications auront un impact négatif sur la façade et sur l'ensemble architectural des trois maisons reprises à l'inventaire ;
- que le garage projeté n'a que seulement 4.29m de profondeur ;
- que cette profondeur est insuffisante pour pouvoir garer une voiture à l'intérieur ;
- que la création d'un garage engendre la réduction d'un espace de parking en voirie ;
- que les menuiseries intérieures d'origine séparant le salon et le bureau actuel sont conservées mais ne sont pas mises en avant étant donné qu'elles sont face à un garage ;
- qu'il y a lieu de respecter et de mettre en valeur les éléments patrimoniaux de la maison ;
- que le plancher existant sera remplacé par un plancher en poutrelles et entrevous légers ;

- que les châssis en PVC de la façade avant seront remplacés par des châssis en aluminium de ton gris-vert ;
- que la division des châssis en façade avant au niveau de la salle de bain du troisième étage sera modifiée ;
- que la division originelle des châssis fait partie de la composition asymétrique de la façade ;
- que le projet proposé est contraire aux traits de composition de la façade ;
- qu'il y a lieu de garder la division des châssis d'origine ;
- que la porte d'entrée d'origine est conservée et remise en état ; qu'elle sera peinte en ton gris-vert ;
- que les menuiseries du voisin n°289 sont de ton vert ;
- que cette nouvelle teinte s'intègre harmonieusement sur la façade et est en cohérence chromatique avec la maison des voisins ;
- que la corniche sera remise en état et remise en valeur ; que l'habillage existant en lattes de PVC non d'origine sera enlevé ;
- que les matériaux d'origine (parements en briques, ferronneries, éléments recouverts en enduit et peints tels que les bandeaux et l'auvent sur l'entrée) sont conservés et remis en état ;
- que les différentes interventions sur le bâtiment qui permettent de revenir à une situation plus proche de la situation d'origine sont acceptables ;
- que le projet vise également la transformation de la façade arrière de la maison ;
- que le projet vise l'extension de la maison sur tous les étages en façade arrière et la création des terrasses ;
- que les aménagements réalisés améliorent le confort et l'habitabilité de la maison ;
- que l'annexe existante au rez-de-chaussée sera prolongée afin de s'aligner avec le voisin le plus profond (n°285) ;
- que la construction en façade arrière d'une terrasse au premier étage implique la rehausse du mur mitoyen avec le voisin de droite ;
- que le mur mitoyen sera rehaussé de 1.90 m à partir de la terrasse du premier étage ;
- qu'il dépasse la profondeur de la maison voisine de 1.66 m ;
- que cette rehausse est importante et porte atteinte aux voisins ;
- que le mur mitoyen est orienté S-E et que cela nuit à l'ensoleillement du voisin mitoyen de droite (n°287) ;
- que le demandeur n'a pas reçu l'accord du voisin n°287 pour la rehausse du mur mitoyen ;
- qu'il y a lieu de proposer un aménagement qui respecte le Code Civil et en accord avec le voisin n°289 ;
- que la démolition de la réserve de la cuisine en façade arrière permet d'aligner la façade arrière de la maison avec les façades des maisons voisines ;
- que le projet prévoit de rétablir la fonctionnalité d'une citerne existante et d'infiltrer le trop-plein partiellement sur la parcelle avec surplus renvoyé au réseau d'égouttage ; qu'une infiltration complète sur la parcelle avec déconnexion du réseau d'égouttage semble possible et qu'elle mérite d'être étudiée, le cas échéant avec le concours du Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement ;
- que les volumes projetés aux étages arrière pourraient accueillir des abris pour l'avifaune (https://document.environnement.brussels/opac_css/electfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf) ;
- qu'il y a lieu d'intégrer des nichoirs dans les nouvelles structures des volumes aux étages ;
- que le projet respecte les normes en vigueur et offre des espaces adéquats et adaptés tout en s'intégrant harmonieusement avec le reste du bâtiment ;
- que ces aménagements ne sont pas de nature à modifier les caractéristiques paysagères et urbanistiques du quartier ;
- que le projet proposé n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

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

- maintenir les ouvrants ainsi que divisions des châssis d'origine de la façade avant ; *(pas de garage)*
- proposer un aménagement qui respecte le Code civil et en accord avec le voisin n°289 ;
- étudier et proposer l'infiltration complète du trop-plein de la citerne sur la parcelle avec déconnexion du réseau d'égouttage ;

La Commission,

Les membres,

Le Président,

