

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 16 mai 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
- 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 : Monsieur et Madame REMETEI-FILEP
- sur la propriété sise : Avenue Roger Vandendriessche 53
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, transformer et isoler un duplex 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 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs : Monsieur et Madame REMETEI-FILEP
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Philippe HONHON, architecte
 - Monsieur Alexandre ROVERE, 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 l'extension et la transformation d'un duplex d'un immeuble à appartements ;
- 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 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 s'agit d'un immeuble à appartements moderniste d'après-guerre érigé en 1959 et attribué à l'architecte Robert SCHUITEN;

Vu les permis d'urbanisme DB121/1959 et DB250/2023 approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en dates des 07/02/1959 et 27/09/2023 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la transformation du duplex en triplex ;
 - l'extension en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée ;
 - l'isolation de la façade arrière et des toitures plates des extensions ;
 - l'aménagement d'une cour-anglaise à l'arrière de l'immeuble ;
 - l'élargissement des baies en façade arrière ;
 - le remplacement à l'identique des châssis en façade avant ;
- qu'il s'agit d'un immeuble à appartements comprenant 4 logements ;
- que le projet vise uniquement la transformation du duplex situé au rez-de-chaussée et au premier étage ;
- que la transformation a pour objectif de convertir le duplex en triplex avec l'aménagement des espaces privés du sous-sol en une buanderie/dressing, accessible directement depuis le logement ;
- que le nombre des logements reste identique ;
- qu'afin d'améliorer l'éclairage naturel du logement, le projet prévoit l'aménagement d'une cour anglaise et la création d'un lanterneau au centre de l'annexe existante ;
- que la buanderie/dressing sera connectée à la cours anglaise et au jardin ; qu'il s'agit d'un jardin en gradin végétalisé qui suit la géométrie de l'escalier existant ;
- que le projet vise également l'extension du logement au niveau du rez-de-chaussée, en s'alignant avec la façade arrière de l'annexe existante ; que cet espace sera aménagé en un jardin d'hiver entièrement vitré ;
- que le jardin d'hiver sera ouvert sur la cuisine et sur le séjour et la salle à manger ;
- que cela implique le rehaussement du mur mitoyen de gauche (n°57) ;
- que la toiture de l'extension est en pente ; que la hauteur de la rehausse varie entre 0,42 m et 0,67 m ;
- que cette rehausse est minime et ne porte pas atteinte au voisinage ;
- que la hauteur totale du mur mitoyen est d'environ 2,50 m par rapport au niveau du jardin et d'environ 3,50 m par rapport au niveau du jardin des voisins de gauche (n°57) ;
- que les tuiles du couvre-mur existantes seront réutilisées ;
- qu'en façade avant, les travaux portent uniquement sur le remplacement à l'identique des châssis existants en bois de teinte blanche ;
- que le site de l'inventaire du patrimoine renseigne des ferronneries verticales au niveau de la grande baie de forme carré au premier étage ;
- qu'en situation existante, ces éléments ne sont pas présents ;
- qu'afin de retrouver l'esthétique d'origine de la façade, il y a lieu de vérifier l'existence de ces ferronneries et de proposer leur restitution si applicable ;

- qu'en façade arrière, les châssis en bois de teinte blanche seront remplacés par des châssis en aluminium laqué de teinte blanche ;
- que le projet prévoit la mise en place d'un enduit de teinte claire sur isolant sur la façade arrière du logement ; que les toitures des extensions seront également isolées ; que la toiture plate de l'extension existante sera verdurisée ;
- qu'en situation existante, le revêtement de la façade arrière est en briques de teinte blanche ; que la façade arrière ne présente pas d'intérêt architectural ;
- que ces interventions permettront d'améliorer le confort et les performances énergétiques du logement ;
- que cela améliore les qualités habitables de l'appartement du 1^{er} étage et ne porte pas atteinte au voisinage ;
- que le projet prévoit également l'aménagement d'une cabane d'une surface d'environ 17 m² et d'une hauteur de 2,99 m à la place de l'abri de jardin existant ;
- qu'il se situe à l'arrière du jardin et en recul par rapport aux limites mitoyennes ;
- qu'il est isolé par rapport au logement principal ;
- que le jardin d'une longueur de 42 m et d'une largeur de 6,6 m est entouré d'un mur mitoyen en maçonnerie et d'une hauteur variable de 1,90 m à partir du niveau de la terrasse jusqu'à 3 m au fond de la parcelle ;
- que le fond du jardin se termine par une façade aveugle mitoyenne de plus de 13 m de haut ;
- que le voisin de droite possède un garage en fond de parcelle ;
- que l'ensemble des arbres de la parcelle sont conservés ;
- que la taille de l'abri de jardin est proportionnelle à la taille de la parcelle ;
- qu'il est entouré par des arbres hauts et s'intègre harmonieusement dans le paysage ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 03/05/2024 ;

Vu la réclamation introduite durant l'enquête publique et concernant :

- le respect strict des cotes indiquées sur les plans pour la rehausse du mur mitoyen : 42 cm et 67 cm ;
- la réutilisation des tuiles vernissées actuelles pour couvrir la partie supérieure du mur mitoyen ;
- la disposition des tuiles de couverture de manière à faciliter l'écoulement des eaux de pluie, avec un recouvrement d'une tuile « amont » sur la tuile « aval » ;
- l'utilisation des briques rouges identiques aux briques actuelles pour la rehausse de la maçonnerie ;

Considérant :

- que les côtes indiquées sur les plans seront respectées ;
- que le projet précise la réutilisation des tuiles du couvre-mur existantes ;
- que le projet précise que la rehausse de maçonnerie de l'extension sera en briques rouges identiques à l'existant ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :
- **vérifier l'existence des ferronneries en façade tel que renseigné sur le site de l'inventaire du patrimoine et en proposer la restitution si applicable.**

La Commission,

Les membres,

Le Président,


