

COMMUNE DE WOLUWE-ST-
PIERRE
M. D. De Keyser
Echevin de l'Urbanisme

Service Urbanisme
Avenue Charles Thielemans, 93
1150 BRUXELLES

V/Réf : pu AR/MC-S/466
N/Réf. : AVL/ah/WSP-150/s.568
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

Objet : WOLUWE-SAINT-PIERRE. Rue Kelle, 125. Demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition d'une ancienne villa et sur la construction d'un immeuble à appartements. Demande d'avis de la Commission de concertation.
Dossier traité par M. N. Gdalewitch.

En réponse à votre lettre du 2 mars 2015 sous référence, réceptionné le 20 mars 2015, nous vous communiquons l'avis **favorable sous réserve** émis par notre Assemblée en sa séance du 2 avril 2015, concernant l'objet susmentionné.

La disparition de la villa n'appelle pas de remarques sur le plan patrimonial, étant donné qu'elle a perdu la plupart de ses qualités architecturales suite aux différentes transformations qu'elle a subies. La réalisation d'un nouvel immeuble de logement à cet endroit est donc acceptable. Pour garantir une meilleure articulation de celui-ci avec les constructions voisines, il conviendrait cependant d'en améliorer le raccord avec la maison mitoyenne de gauche au niveau des toitures. Dans un même objectif d'intégration, le volume des bow-windows projetés en façade avant devrait être supprimé.

La demande concerne une villa pittoresque réalisée en 1909. Sa construction remonte à l'urbanisation, au début du XXe siècle, de l'ancien chemin vicinal du Kelle jusqu'alors bordé de fermes et de maisons modestes. La villa était contemporaine de celle qui occupait le n° 192 de la même rue, démolie en 1995 et remplacée par un immeuble à appartements.

La parcelle est mitoyenne à un immeuble de rapport d'inspiration art-déco de 1924 (trois étages, façades implantées à l'alignement). La maison voisine de gauche remonte aux années 1930.

La maison concernée a perdu ses qualités architecturales suite à plusieurs transformations effectuées au fil du temps (extension et surhaussement partiel, suppression des décors à colombages, remplacement des menuiseries d'origine, rajout d'un volume d'entrée sur la partie latérale et de deux garages dans la zone de recul).

Il serait prévu de la remplacer par un immeuble de trois étages sous une toiture plate, comprenant sept logements ainsi qu'un parking souterrain. La nouvelle façade à rue, réalisée en briques rouges sur soubassement en granit serait marquée par la présence de deux bow-window qui s'avancent sur les 2^e et 3^e étages.

Avis de la CRMS

Etant donné que la villa a perdu son intérêt, sa disparition et son remplacement par un nouvel immeuble n'appellent pas de remarques sur le plan patrimonial.

Cependant, pour garantir une meilleure articulation du nouvel immeuble avec les constructions voisines, le raccord avec la maison mitoyenne de gauche devrait être amélioré au niveau des toitures. Le dernier niveau devrait dès lors être aligné sur celui de la maison existante, pour éviter la présence du pignon aveugle qui figure actuellement sur les plans.

Dans un même objectif d'intégration architecturale et urbanistique, la Commission déconseille les bow-windows projetés en façade. Telles que dessinées, les deux parties en saillie alourdissent inutilement l'expression de la façade et présentent un encombrement trop important rétrécissant l'espace public de manière inopportune. Sur le plan architectural et urbanistique, ceci constituerait une perte d'autant plus regrettable que ce tronçon de rue présente actuellement un aspect dégagé suite à l'implantation en retrait de la villa concernée ainsi que de l'immeuble qui lui fait face.

La Commission propose de revoir ce point. Ceci ne remettra pas l'économie du projet en cause et n'empêche pas de réaliser des logements qualitatifs, l'emprise au sol du nouvel immeuble étant nettement supérieure à celui de la maison existante.

Veillez agréer, Monsieur l'Echevin, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. SPRB-DML : I. Leroy, H. Lelièvre
SPRB – DU : Fl. Vanderbecq