

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 novembre 2024 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins : /
 - 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
- Madame Muriel CHAMPENOIS, 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 Pascal LAFFONT et Madame Madeleine de HAUKE
- sur la propriété sise : Avenue des Tourterelles 9
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, transformer et isoler les façades par l'extérieur de l'habitation unifamiliale 3 façades

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 qu'aucune réclamation ni observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Pascal LAFFONT et Madame Madeleine de HAUKE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Cathérine JANSSENS, 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 le projet vise à étendre, transformer et isoler les façades par l'extérieur de l'habitation unifamiliale 3 façades ;
- 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le projet porte sur :
 - l'isolation par l'extérieur des 3 façades ;
 - l'isolation de la toiture par l'extérieur ;
 - le remplacement des châssis par des châssis en bois de ton clair à croisillons ;
 - la pose de volets de part et d'autre des baies ;
 - la création d'une toiture plate pour le volume arrière à versant unique ;
 - la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
 - la création de 2 lucarnes dans le versant avant de la toiture ;
 - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2^e étage ;
 - l'extension au 1^{er} étage du petit volume à droite en façade arrière ;
 - le réaménagement intérieur ;
 - le réaménagement de la zone latérale par la création de marches ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 3 : implantation ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'isolation extérieure dépasse la façade mitoyenne de 12 cm ;
 - la profondeur de la zone de recul présente actuellement un minimum de 3,45 m ;
 - cela n'empiète pas sur la voirie publique ;
 - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6: toiture (hauteur) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la rehausse du mur mitoyen existant du rez-de-chaussée est de 2,81 m sur une profondeur de 2,13 m ;
 - cette extension au 1^{er} étage est située derrière l'extension plus profonde et au vu de l'orientation, nuit peu à l'ensoleillement du voisin mitoyen droit ;
 - cette dérogation ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;
- qu'en termes de surface au sol, le projet maintient la surface existante ;
- que le versant arrière de la toiture est raccourci et que le volume arrière est recouvert d'une toiture plate ;
- que dans le versant arrière de la toiture, une lucarne est créée et donne accès à une terrasse sur la toiture plate du 2^e étage ;
- que cette terrasse est délimitée par un garde-corps présentant un périmètre de 2,05 m sur 3,01 m ;
- qu'un recul non accessible de part et d'autre de la terrasse est observé ;
- que les prescriptions du Code Civil en matière de vues droites sont respectées et que cela ne porte pas atteinte en intérieur d'îlot ;
- que de nouvelles baies sont créées dans le pignon ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que les prescriptions du R.R.U. en matière d'habitabilité sont respectées ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- qu'une citerne d'eaux pluviales est mentionnée tant en situation existante que projetée ;
- qu'il convient de préciser la réutilisation des eaux à des fins domestiques (WC, entretien...) ;

- qu'il conviendrait de proposer la déconnexion du trop-plein du réseau d'égouttage et de l'infiltrer sur la parcelle ;
- que la parcelle se situe en zone de liaison écologique du maillage vert bruxellois ;
- qu'il convient de proposer une végétalisation semi-intensive de nouvelles toitures plates afin de faire participer le bâti aux qualités végétales de la parcelle ;
- que la Région est en déficit d'avifaune ; que la nouvelle enveloppe du bâti offre l'occasion d'y intégrer des abris pour les espèces liées au bâti
(https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 19/11/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- préciser la réutilisation des eaux pluviales ;
- déconnecter le trop-plein du réseau d'égouttage et l'infiltrer sur la parcelle ;
- végétaliser les toitures plates de manière semi-intensive ;
- intégrer des nichoirs dans la nouvelle enveloppe du bâti ;

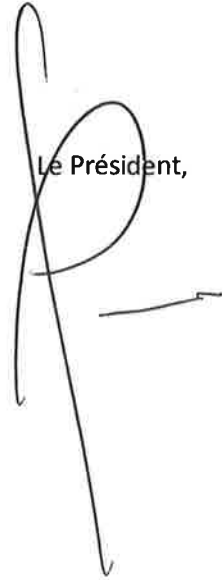
La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 6§1, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The first signature is a stylized 'Jm' or similar. The second signature is a large, sweeping loop that ends in a long tail.The image shows a single handwritten signature in black ink. It is a large, stylized signature that starts with a high loop, crosses itself, and ends with a long, straight vertical line.