

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 septembre 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
 - 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 : Monsieur Miguel DANCKERS et Madame Elisabeth HODIAMONT
- sur la propriété sise : Avenue des Albatros 5
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire une terrasse et isoler les façades d'une maison unifamiliale

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 ou observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Elisabeth HODIAMONT
 - Monsieur Miguel DANCKERS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Jérémie DUPON, 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'isolation des façades d'une maison unifamiliale ainsi que l'extension du balcon en façade arrière ;
- 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Vu le permis d'urbanisme DB64/1966 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 25/03/1966, qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
 - l'isolation des façades par l'extérieur ;
 - l'aménagement d'une terrasse sur pilotis au premier étage en façade arrière ;
- que la régularisation concerne :
 - la modification de la division des châssis au niveau du séjour en façades avant et latérale ;
 - l'agrandissement d'une fenêtre en façade avant au niveau du deuxième étage ;
 - le remplacement de la porte de garage ;
 - le changement du matériau de parement du bandeau formé par les châssis au niveau du premier étage, en façade arrière ;
- 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 :
 - le projet vise la pose des briquettes de teinte blanche sur isolant pour l'ensemble des façades ;
 - la dérogation concerne l'isolation de la façade avant, qui dépasse de 15 cm la façade mitoyenne ;
 - la zone de recul a une profondeur d'environ 5,5 m ;
 - l'isolation n'empiète pas sur la voirie publique ;
 - qu'il convient d'intégrer dans le nouveau complexe d'isolation des abris pour la petite faune (<https://guidebatimentdurable.brussels/nichoirs-oiseaux/concevoir-nichoirs-repondre-besoins-oiseaux#types-de-nichoirs>) ;
 - l'isolation des façades améliore la performance énergétique de l'habitation ;
 - qu'en situation existante de droit, les façades sont également revêtues de briques de teinte blanche ;
 - le projet prévoit également l'isolation et la pose des briquettes de teinte noire sur le soubassement et d'un enduit de teinte grise sur le bandeau vertical encadrant les châssis, identique à l'existant ;
 - ces travaux ne sont pas de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades ;
 - l'intervention est qualitative et que le caractère architectural du bâtiment sera conservé ;
 - la rue est principalement composée de maisons en briques de teintes rouges et blanches ;
 - le projet s'intègre harmonieusement dans l'environnement ;
 - au vu de ce qui précède, la dérogation est acceptable ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type 3 façades ;
- que le projet vise également l'extension du balcon existant au premier étage en façade arrière afin d'aménager une terrasse ;
- que le balcon et l'escalier existant seront conservés ;
- que la terrasse vient s'implanter contre le balcon et en retrait d'environ 2,10 m par rapport à l'escalier existant et à environ 4 m par rapport à la limite mitoyenne ;
- que cette implantation permettra de conserver l'arbre (figuier) existant ;
- que la terrasse se situe à 0,45 m par rapport au niveau du balcon existant ;

- que la profondeur totale de la terrasse sera de 4 m, s'alignant en profondeur avec le bâtiment voisin de gauche ;
- que les prescriptions du Code Civil en termes des vues droites sont respectées ;
- que les pièces de vie se situent au premier étage ; que le jardin se situe au niveau du garage et du débarras ;
- que l'aménagement de la terrasse permettra d'avoir un espace extérieur en lien direct avec les pièces de vie ;
- que cela améliore le confort de l'habitation ;
- que la terrasse est prévue en structure bois avec un garde-corps en treillages en chevron douglas de hauteurs variables et prenant appui sur le sol naturel ; que le garde-corps existant est en métal de teinte grise ;
- que le garde-corps de la terrasse sera végétalisé par des plantes grimpantes indigènes ;
- que le projet améliore le confort et les qualités paysagères de la parcelle ;
- que la demande porte également sur la régularisation du bâtiment ;
- que la division des châssis en façades avant et latérale au niveau du premier étage a été modifiée ;
- que la porte de garage en bois de teinte naturelle a été remplacée par une porte en bois de teinte grise ;
- que les châssis existant sont en aluminium de teinte noire ;
- que ces modifications s'intègrent harmonieusement sur les façades et dans l'environnement ;
- que la régularisation est dès lors acceptable ;
- que la parcelle se situe en zone de liaison écologique ; que le projet en est respectueux ;
- que des espèces protégées sont observées dans la zone où se situe le bien ;
- qu'avant tout chantier, il y a lieu de vérifier la présence de telles espèces ou d'abris associés au bâti et, le cas échéant, de solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature (via : biodiv@environnement.brussels) ;
- que le projet ne modifie pas fondamentalement le bâtiment et ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- qu'il ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

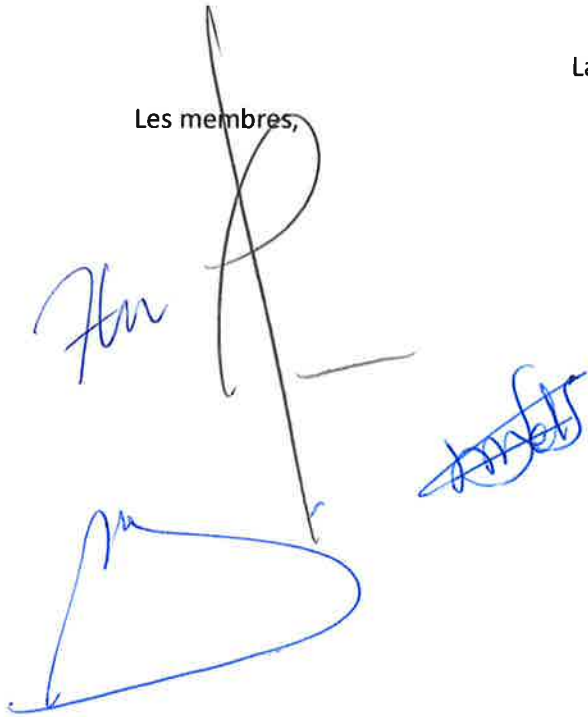
AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne l'implantation (isolation) est acceptable pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,



Handwritten signatures of the commission members in blue ink. The signatures are stylized and include a large vertical stroke, a signature starting with 'An', and another signature that appears to be 'M. B. S.'.



Handwritten signature of the president in blue ink, enclosed in a large blue oval.