

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 17 octobre 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
- Madame Muriel CHAMPENOIS, Directeur service Urbanisme
- 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 Pierre-Michel CATTOIR et Madame Vinciane de VILLE de GOYET
- sur la propriété sise : Avenue des Tourterelles 28
- qui vise à exécuter les travaux suivants : isoler les façades 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 : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Augustin MACQ, 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 ;
- 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 ;
- que l'avenue des Tourterelles est pourvue d'un alignement de 4 m ;
- que le bien est inscrit dans le Permis de Lotir n° 04.01, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 04/02/1963 ;

Vu les permis d'urbanisme n°267 et n°47 (DB267/1968 et DB47/2007) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date des 18/10/1968 et 26/02/2007 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
 - l'isolation par l'extérieur des façades ;
 - la pose des briques pleines de teinte rouge et de l'enduit de teinte gris clair sur isolant sur les façades avant et latérale ;
- que la régularisation concerne :
 - l'élargissement de la terrasse existante aménagée au niveau du dernier étage, en façade arrière ;
 - l'ajout d'une clôture en zone de recul ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir n°04.01 :
 - article 6 : matériaux de parement ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne l'isolation des façades et la pose d'un crépis de teinte gris clair sur une partie des façades avant et latérale ; que le crépis ne fait pas partie des matériaux acceptables dans le permis de lotir ;
 - ces travaux sont visibles depuis l'espace public ;
 - l'isolation dépasse les façades mitoyennes de 0,11 m ;
 - la profondeur de la zone de recul présente actuellement un minimum d'environ 4 m ; que cela n'empiète pas sur la voirie publique ;
 - l'isolation des façades permettra d'améliorer les performances énergétiques de l'habitation ;
 - le projet propose une solution qui comprend des briques pleines qui recouvrent la cheminée monumentale sur le pignon et l'avant-corps de l'immeuble et du crépis pour le reste de la façade ;
 - cette proposition s'intègre harmonieusement dans l'environnement ;
 - l'esthétique de la façade ne sera pas dénaturée ;
 - ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural du bâtiment ;
 - les travaux proposés sont qualitatifs et contribuent à l'embellissement de la façade ;
 - au vu de ce qui précède, l'isolation des façades est acceptée ;
 - qu'il y a lieu d'intégrer des abris pour l'avifaune dans la nouvelle enveloppe du bâti ([https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT Moineau domestique FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf)) ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir n° 04.01 :
 - article 9 : zone de recul (clôtures) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la dérogation concerne la clôture en zone de recul ;
 - la clôture existante est en palissade et que son hauteur est supérieure à 0,80 m, non conforme aux prescriptions du permis de lotir ;
 - celle-ci nuit à l'esthétique générale des zones de recul de l'avenue des Tourterelles ;

- les modes de clôtures admis par le permis de lotir sont : la haie vive de 80 cm de hauteur maximum plantée à 30 cm en retrait de l'alignement ; le muret en matériau de parement de 30 cm minimum et 80 cm maximum de hauteur ; le muret comme repris ci-dessus et un support en haie vive de 80 cm de hauteur maximum ;
- qu'il y a lieu dès lors de proposer une clôture conforme au permis de lotir ;
- qu'il s'agit d'un immeuble à appartements ;
- que la demande porte également sur la régularisation de l'agrandissement de la terrasse existante en façade arrière, au niveau du dernier étage ;
- que la terrasse est accessible depuis le studio aménagé dans les combles ;
- que celle-ci se situe à environ 1 m par rapport à la limite mitoyenne ;
- que les prescriptions du Code Civil en termes de vues droites ne sont pas respectées ;
- que la terrasse engendre des vues vers les propriétés voisines ;
- que la régularisation n'est dès lors pas acceptée ;
- qu'il y a lieu de réduire la largeur de la terrasse en façade arrière, conformément à la situation de droit (DB47/2007) ;
- que les châssis existants sont en P.V.C. de teinte blanche ;
- que ceux-ci doivent être remplacés par du bois ou de l'aluminium lors du prochain remplacement, le P.V.C. n'étant pas un matériau durable ;
- que des grilles de ventilation sont proposées en façades ;
- qu'elles répondent à un problème d'humidité des logements ;
- que ces éléments sont visibles depuis l'espace public ;
- que le placement d'un nombre important des techniques en façades nuit à l'esthétique du bâtiment ;
- qu'il serait préférable de proposer un système de ventilation centralisé par unité de logement avec sortie en toiture principale ;
- que des espèces protégées sont observées dans la zone ;
- qu'il convient, avant tous travaux, de faire réaliser un relevé des espèces présentes et de leurs abris par un écologue et, le cas échéant, de solliciter une dérogation à l'ordonnance nature (biodiv@environnement.brussels) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/09/2024 ;

Vu la réclamation portant sur :

- le non accord des voisins du n° 30 pour la pose d'isolation sur le mur mitoyen ;

Considérant :

- que l'isolation des façades s'arrêtera à la limite mitoyenne et que dès lors le mur mitoyen avec le n°30 ne sera pas isolé ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU en date du 09/10/2024 et portant la référence T.2006.1420/2 ; qu'il y a lieu de respecter les conditions émises dans cet avis ;

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

- réduire la largeur de la terrasse en façade arrière, conformément à la situation de droit ;
- proposer une clôture en zone de recul en conformité avec les prescriptions du permis de lotir ;
- faire réaliser un relevé par un écologue de la présence d'espèces protégées ou de leurs abris et, le cas échéant, solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature ;
- intégrer des nichoirs dans la nouvelle enveloppe du bâti ;

La dérogation à l'article 6 du Permis de Lotir n° 04.01, en ce qui concerne les matériaux de parement, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 9 du Permis de Lotir n° 04.01, en ce qui concerne les clôtures en zone de recul, n'est pas acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

The image shows four handwritten signatures in blue ink. One signature is large and stylized, resembling a 'P' with a long vertical stroke. Below it is a smaller signature that looks like 'Hu'. To the left is another signature, and to the right is a signature that looks like a large 'D' or 'B'.