

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 juin 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 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 Oscar SPOONER et Madame Magdalena SPOONER
- sur la propriété sise : Rue Paul Lancsweert 24
- qui vise à exécuter les travaux suivants : créer une lucarne et isoler la façade arrière de l'habitation unifamiliale mitoyenne

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 :
 - Madame Magdalena SPOONER
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Martin FREMOVSKI, 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 à créer une lucarne et à isoler la façade arrière de l'habitation unifamiliale mitoyenne ;
- 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 le bâtiment a été construit en 1931 ;
- que celui-ci est antérieur au 01/01/1932 mais qu'il n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que le projet porte sur :
 - la pose d'un enduit de ton blanc sur isolant en façade arrière ;
 - la construction d'une lucarne dans le versant avant de la toiture ;
 - l'aménagement d'une chambre supplémentaire et d'un bureau dans les combles ;
 - le remplacement de châssis en façade arrière ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6§2: toiture – lucarne ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la lucarne en façade avant dépasse les 2/3 de la longueur de la façade de 67 cm ;
 - elle présente un recul de +/- 1 m par rapport au nu de la façade avant ;
 - un recul latéral de minimum 75 cm est prévu de part et d'autre des limites mitoyennes ;
 - la composition des baies de la lucarne s'aligne avec les baies inférieures de la façade ;
 - au vu de son recul important dans la toiture, l'impact visuel de la lucarne est réduit ;
 - elle permet un aménagement qualitatif pour une chambre supplémentaire et un bureau dans la toiture ;
 - en vis-à-vis, le bâtiment de la maison communale présente une longue lucarne et que cela ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- que l'habitation unifamiliale est nouvellement composée de 5 chambres ;
- que les prescriptions du R.R.U. en matière d'habitabilité sont respectées ;
- que lors du prochain remplacement des châssis en PVC en façade avant, ceux-ci doivent être prévus en bois ou en aluminium, le PVC n'étant pas un matériau durable ;
- que la lucarne est revêtue de zinc de ton gris foncé ; que cela s'intègre dans la toiture munie de tuiles de ton gris foncé ;
- que les nouveaux châssis de la lucarne sont prévus en aluminium de ton gris ;
- que la lucarne et l'isolation arrière projetées pourraient accueillir des abris pour l'avifaune, en particulier le martinet présent dans la zone concernée (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf) ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024 ;

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 6§2, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

Commission de Concertation du 27.06.2024