

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 26 janvier 2023 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 :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS
 - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Maïté VAN LIERDE, 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 : ARCHIDESAS S.P.R.L. représentée par Monsieur Najim BOARBI
- sur la propriété sise : Avenue des Lauriers 21
- qui vise à exécuter les travaux suivants : isoler les façades d'une villa

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 : ARCHIDESAS S.P.R.L. représentée par Monsieur Najim BOARBI
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Najim BOARBI, architecte

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Considérant :

- que la demande vise à isoler une villa unifamiliale ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à Prédominance Résidentielle selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien se situe dans le PPAS N° XV/4 « Dames Blanches » ;
- que la villa a été construite en 1962 ;
- que la villa a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour la construction d'une piscine à ciel ouvert en 1998 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - prescription générale 0.6 - actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots (toiture télescopique) ;
- que la régularisation porte sur :
 - la toiture télescopique qui recouvre la piscine ;
- que le projet porte sur :
 - l'isolation par l'extérieur des façades de la villa ;
 - le remplacement de la porte de garage ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) :
 - article A.IV.1 : matériaux de parement ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - le crépi n'est pas repris dans la liste des matériaux de parement ;
 - un crépi aurait pour résultat de dénaturer la construction ;
 - la construction présente en effet un intérêt patrimonial qu'il y a lieu de conserver ;
 - l'utilisation de briquettes permettrait de maintenir un rendu esthétique plus proche de l'existant ;

Considérant :

- que la toiture télescopique de la piscine est une intervention légère et principalement vitrée ;
- qu'elle présente une hauteur relativement faible, soit 2,50m ;
- qu'elle ne porte pas atteinte au voisinage ;
- que les dimensions au sol de celle-ci sont de +/- 7,75m sur +/- 13,92m ;
- que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur de toutes les façades de la villa ;
- qu'en situation existante, les matériaux de parement sont :
 - de la brique de parement peinte en blanc (qui est le matériau principal présent en façade) ;
 - un parement en pierre naturelle (ocre et brun) pour créer un bandeau avec les baies ;
 - un cimentage et une peinture hydrofuge (taupe) pour les murs en façade avant ;
 - de la brique de parement peinte en taupe en soubassement de la façade avant ;
- qu'en situation projetée, les matériaux de parement prévus sont :
 - un crépi gris clair (qui deviendrait le matériau principal présent en façade) ;
 - un parement en pierre naturelle (ocre et brun) (inchangé) ;
 - un cimentage et une peinture hydrofuge (gris moyen) ;
 - pierre bleue en habillage en soubassement ;
- que le quartier est caractérisé par des villas dont les façades sont principalement blanches ;
- qu'un revêtement de façade gris clair ne s'intégrerait donc pas dans le quartier ;
- que le matériau de parement en crépi n'est pas souhaité car il dénaturerait cette maison qui s'inscrit dans le style moderniste des années 1960 – 1970 ;
- qu'il y a donc lieu de prévoir un parement en briquettes blanches au lieu du crépi gris clair ;
- que la porte de garage est en PVC de couleur taupe / orangé ;
- qu'il est prévu de la remplacer par une porte en PVC de couleur gris moyen ;

- que le PVC n'est pas autorisé en façade avant ;
- qu'il y a donc lieu de prévoir une porte de garage en bois ou en aluminium ;
- que tous les châssis sont en PVC ;
- que les châssis en PVC ne sont pas autorisés pour les façades vues depuis l'espace public ;
- qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois ou en aluminium ;
- que la rénovation augmente les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/01/2023 au 16/01/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir un parement de façade en briquettes blanches au lieu du crépi gris clair ;
- remplacer la porte de garage en PVC par une porte de garage en bois ou en aluminium ;
- prévoir un soubassement en briquettes de même couleur que l'existant au lieu de la pierre bleue ;
- indiquer sur les plans que : « les châssis existants seront remplacés par du bois ou de l'aluminium lors du prochain remplacement » ;

La dérogation au PRAS, prescription régionale 0.6 « actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots » est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,



Bernard
Dubois
(Signature)

Digitally signed by
Bernard Dubois
(Signature)
Date: 2023.01.30
18:18:30 +01'00'

