

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 25 janvier 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 Bart BLANCQUAERT et Monsieur Sven VERCALSTEREN
- sur la propriété sise : Rue des Hiboux 67
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire une 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 Bart BLANCQUAERT
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- 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 construire une habitation unifamiliale 3 façades ;
- que le bien se situe en zone d'habitation 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 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - B.2.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
 - la construction d'une habitation unifamiliale 3 façades à toiture plate contre le mitoyen du n°65 ;
 - la construction d'un carport contre le mitoyen du n°69 ;
 - le placement de 14 panneaux solaires sur la toiture plate ;
 - la gestion des eaux pluviales (citerne de 5000L, récupération de l'eau de pluie pour la maison et trop-plein en infiltration) ;
 - l'abattage de 3 arbres (un cerisier japonais, un cerisier et un noyer) ;
 - la replantation d'un chêne dans le jardin et d'un tilleul dans le patio du côté de la rue ;
- 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 bâtiment principal est bâti en retrait de la façade avant de l'habitation mitoyenne droite n°65 ;
 - le recul est de 2,33 m et propose un patio partiellement muré construit dans le prolongement de la façade avant de l'habitation mitoyenne ;
 - cette implantation permet d'observer une transition entre la hauteur de l'habitation n°69 et celle du n°65 ;
 - que cela permet un raccord harmonieux dans le tournant de la rue des Hiboux et entre les habitations voisines ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 5 : hauteur de la façade avant ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le carport est construit contre le mur mitoyen gauche (habitation n°69) ;
 - une toiture verte extensive sur le toit plat augmente la hauteur de celui-ci et permet de réaliser une différence de hauteur harmonieuse entre le bâti et le jardin ;
 - un mur de clôture est construit le long de la parcelle, dans la continuité du carport pour rejoindre la façade de l'habitation ;
 - cet emplacement du carport assure la sécurité des usagers de la voirie publique à l'inverse de l'angle de la parcelle ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 12 : aménagement des zones de cours et jardins ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'aménagement du carport dissocié de l'habitation permet l'aménagement d'un jardin entre l'habitation et celui-ci ;
 - au vu de la parcelle d'angle, cet aménagement répond au bon aménagement des lieux ;
- que la distribution des espaces de vie se structure comme suit :
 - au rez-de-chaussée : hall d'entrée, une chambre, un bureau et 2 salles de bains ;
 - au 1er étage : la cuisine et la salle à manger qui s'ouvrent sur une terrasse extérieure ;
 - au 2e étage : une mezzanine où se trouve le salon ;
- que la terrasse est prolongée en porte à faux au-dessus du trottoir avec une hauteur minimale de 2,50 m par rapport au trottoir ;

- que la terrasse s'écarte de 1 m au-dessus du trottoir par rapport à la limite parcellaire ;
- que cela permet de rompre l'effet de longueur du mur de jardin et de s'accorder avec les loggias des 2 nouvelles habitations de gauche ;
- qu'un escalier extérieur relie la terrasse au jardin ; que celui-ci est placé contre le mur de clôture du côté de la rue ;
- que les prescriptions du Code Civil sont respectées au niveau des vues directes concernant l'escalier et la terrasse ;
- que les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) sont respectées ;
- que le matériau des façades et du mur de clôture entre le jardin et le trottoir est la brique de kalei blanc ;
- que les châssis sont en aluminium de ton blanc ;
- que le portail du carport et le mur du patio avec la porte d'entrée sont réalisés en menuiserie métallique laquée verte ;
- que le projet se situe en bordure d'une zone inondable ;
- qu'il gère les eaux sur la parcelle par la récupération/réutilisation via une citerne de 5000L ainsi que par la temporisation et l'infiltration via un canal d'infiltration ;
- que le demandeur peut consulter auprès du Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement que le dispositif proposé est suffisant ;
- que le projet maximise le CBS+ du projet par des aménagements appropriés tel que des toitures intensives, deux petites zones de pleine terre, une végétalisation de façade et des nichoirs ;
- que la suppression du stationnement sur la parcelle permettrait d'améliorer ses qualités végétales et de créer un lien entre l'intérieur d'îlot et la zone de développement écologique du site de l'ancien chemin de fer ; qu'une clôture végétale perméable à la petite faune serait également plus appropriée au maintien de cette connexion ;
- que le noyer se situe dans la zone de construction du carport, et le cerisier dans la zone de construction de l'habitation ;
- que le houpplier et le système racinaire du cerisier japonais se trouvent partiellement dans la zone de construction de la maison ;
- que le tilleul proposé en remplacement du cerisier japonais à abattre est situé sur le plan à 50 cm de la limite de parcelle, ce qui n'est pas en conformité avec les prescriptions du Code Civil, et ne permettra pas de respecter l'article 47 du Règlement Général de Police ;
- qu'il convient plutôt de remplacer le cerisier par deux arbustes feuillus d'essences indigènes mellifères en zone de recul, et ce afin de s'assurer de la pérennité de cette végétation ;
- qu'il est proposé de planter un chêne pédonculé (*Quercus robur*) en zone de cours et jardins ;
- qu'il conviendrait de proposer un arbre d'espèce indigène proportionné à la parcelle (de type fruitier) ;
- que la localisation proposée respecte les prescriptions du Code Civil en matière de distances de plantations ;
- qu'un nouveau numéro de police doit être attribué à cette nouvelle construction ;
- que le numéro 67 n'est pas encore attribué au sein de la rue des Hiboux et n'engendre dès lors pas de problème au niveau des numéros de police des biens environnants ;
- que l'attribution de ce numéro de police permet d'assurer la continuité des numéros de police de cette voirie ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2024 au 17/01/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir des clôtures végétales perméables à la petite faune ;
- proposer un arbre d'espèce indigène proportionné à la parcelle (de type fruitier) en zone de cours et jardins et 2 arbustes feuillus d'essences indigènes mellifères d'une hauteur de 2 mètres maximum en zone de recul ;

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

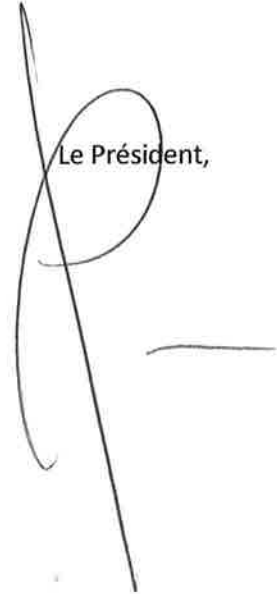
La dérogation à l'article 12, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Three handwritten signatures in blue ink, likely representing the members of the commission.

Le Président,

A large, stylized handwritten signature in black ink, representing the President of the commission.