

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 16 février 2023 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 :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Madame Inge VAN DEN CRUYSE
 - 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 : DEDEYNE PROJECTS S.A. représentée par Madame Françoise DEDEYNE
- sur la propriété sise : Avenue des Lauriers 4
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire 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 ni observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs : DEDEYNE PROJECTS S.A. représentée par Madame Françoise DEDEYNE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Marc CORBIAU , 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 construire une maison unifamiliale ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle selon le Plan régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
 - la construction d'une habitation unifamiliale 4 façades ;
 - l'aménagement d'un accès piéton et d'un accès carrossable depuis la voirie ;
 - le placement de portails à rue ;
 - l'abattage de 15 arbres ;
 - la plantation de 15 nouveaux arbres (chênes verts) ;
 - la gestion des eaux pluviales par le placement d'une citerne d'eau de pluie et d'un bassin d'orage ;
 - le placement de panneaux solaires et de toitures végétales ;

Considérant :

- que l'habitation unifamiliale est composée notamment d'une conciergerie et de 4 chambres ;
- que la conciergerie est située au rez-de-chaussée ;
- que celle-ci se doit d'être attenante à l'habitation unifamiliale ;
- que les 4 chambres sont situées au premier étage ;
- que l'habitation s'implante dans la zone centrale et arrière de la parcelle ;
- qu'il y a une distance de 20,84m entre le trottoir et la façade avant de la maison ;
- que cette implantation permet de bénéficier au maximum de la luminosité de l'ouest ;
- que la construction voisine (N°6) est implantée à une distance similaire par rapport au trottoir ;
- que les deux constructions sont donc alignées ;
- que la construction voisine située de l'autre côté donne sur une autre rue ;
- qu'il s'agit de l'habitation dont l'adresse est Avenue des Dames Blanches 137 ;
- que le projet est aligné sur cette construction également ;
- que l'implantation prévue est donc cohérente dans le bâti environnant ;
- que l'habitation s'implante à 3m de la limite parcellaire de gauche et à 8,41m de la limite parcellaire de droite ;
- que cette implantation permet de libérer un maximum d'espace au sud pour y implanter le séjour et la terrasse ;
- que le projet comprend 2 emplacements de parking dans le garage ;
- qu'un espace vélo confortable est également prévu dans le fond du garage ;
- que le projet est caractérisé par des volumes rectangulaires s'imbriquant les uns dans les autres, aussi bien en plan qu'en élévation ;
- que les espaces intérieurs sont qualitatifs ;
- qu'une terrasse est prévue au premier étage en partie latérale droite ;
- qu'elle est située à 8,86m par rapport à la limite mitoyenne avec le N°6 ;
- qu'elle respecte le Code civil en termes de vues ;
- que des panneaux solaires sont prévus sur la toiture du 1^{er} étage ;
- que la gestion des eaux pluviales est prévue ;
- qu'elle se traduit par le placement d'une citerne d'eau de pluie de 10m³ et d'un bassin d'orage de 15m² ;
- que les eaux de citerne sont réutilisées pour l'entretien domestique et pour l'irrigation du jardin ;
- que les eaux du bassin d'orage sont évacuées via un réseau d'infiltration dans le sol sur la parcelle ;
- que les châssis sont en aluminium thermo laqués de ton noir anthracite ;
- que les façades sont en briques de ton gris clair ;

- que des modifications de relief sont prévues, principalement pour la rampe d'accès au garage et pour l'accès à la porte d'entrée ;
- qu'un mur de soutènement est prévu au bout de la zone de retournement ;
- que le projet comprend l'aménagement d'un accès piéton et d'un accès carrossable depuis la voirie ;
- que ces accès sont en pavés drainants ;
- que les baies allant jusqu'au sol au premier étage ne sont pas pourvues de garde-corps ;
- qu'il y a lieu de respecter la législation en terme de sécurité des personnes pour les garde-corps ;
- que le gabarit de la construction s'intègre dans l'environnement bâti ;
- que les prescriptions du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) sont respectées ;
- que le projet respecte le bon aménagement des lieux ;
- que 15 arbres sont abattus au niveau de la proximité directe de l'implantation de la construction ;
- qu'il s'agit des essences suivantes :
 - trois bouleaux ;
 - un aulne noir ;
 - quatre érables ;
 - un sorbier ;
 - cinq cerisiers américains ;
 - un hêtre ;
- que la replantation de 15 nouveaux arbres est prévue ;
- qu'il s'agit de chênes verts ;
- que toutefois, il serait préférable de diversifier les essences des nouveaux arbres, afin de mieux résister au changement climatique ;
- qu'il y a donc lieu de prévoir 3 essences différentes ;
- que la parcelle est située en zone de développement écologique ;
- qu'il y a lieu de réduire l'emprise des terrasses et de prévoir un revêtement perméable ;
- que les allées menant aux portes de garage et d'entrée sont en pavés drainants et qu'il y a lieu de minimiser leur emprise autant que possible ;
- que la citerne d'eau de pluie et le bassin d'orage devraient être déplacées sous des zones minéralisées afin de maximiser les zones de pleine terre ;
- que les toitures sont végétalisées ;
- qu'il y a lieu de prévoir une végétalisation de type intensive sauf au droit des panneaux solaires où un type semi-intensif sera néanmoins prévu ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023 ;

Vu la réclamation arrivée au-delà du délai de l'enquête publique :

- la plantation de chênes verts le long de la limite mitoyenne avec l'Avenue des Dames Blanches 137 ;

Considérant :

- qu'afin de préserver la flore locale, il est nécessaire de prévoir la replantation de nouveaux arbres ;
- qu'il y a lieu de prévoir une variété des essences replantées de trois types différents ;

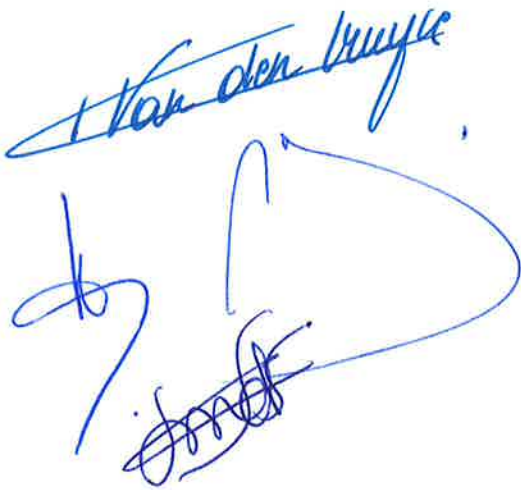
AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- respecter la législation en terme de sécurité des personnes pour les garde-corps ;
- prévoir trois essences indigènes différentes pour les arbres à replanter ;
- réduire l'emprise des terrasses et prévoir un revêtement perméable ;
- minimiser au stricte besoin les allées menant aux portes de garage et d'entrée en maintenant les pavés drainants ;
- déplacer les citernes d'eaux pluviales sous des zones minéralisées ;
- prévoir une végétalisation de type intensive, sauf au droit des panneaux solaires où un type semi-intensif devra être prévu.

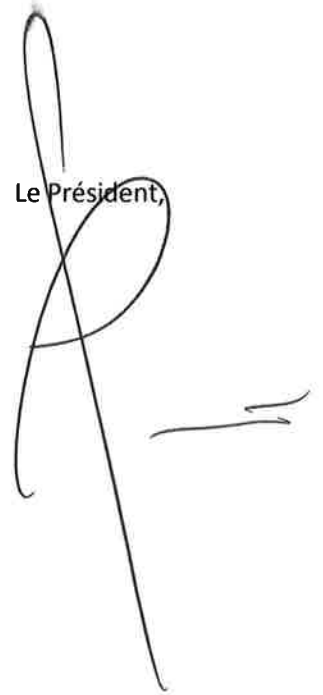
La Commission,

Les membres,

Le Président,



Handwritten signatures of the commission members in blue ink. The most legible signature at the top reads "Van den Broeke". Below it are several other stylized signatures.



Handwritten signature of the president in black ink, consisting of a large, stylized loop and a long vertical stroke.