

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 24 novembre 2022 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 : 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 Adeline RUSSEL, architecte
- 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 : Madame Christina FRILIGKOU
- sur la propriété sise : Drève de Nivelles 16
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire une habitation unifamiliale 4 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 : Madame Christina FRILIGKOU
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame CRUYSMANS, 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 habitation unifamiliale 4 façades et l'abattage de 16 arbres ;
- 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 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 :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
 - la construction d'une habitation unifamiliale 4 façades à toiture plate ;
 - le placement de 24 panneaux solaires sur la toiture plate principale ;
 - l'abattage de 16 arbres situés dans la zone de bâtisse ;
 - la replantation de 5 arbres ;
 - l'installation de soutènements en L en béton en zone latérale et de cours et jardins ;
- que la construction est implantée à +/- 2m95 de l'alignement avec la voirie ;
- que le dénivelé du terrain engendre la reprise du relief du sol afin de permettre la mise à niveau du terrain aux alentours de l'habitation ;
- que des L en béton sont placés entre l'habitation et la limite mitoyenne latérale et arrière et ont une hauteur de 80cm hors sol ;
- qu'une terrasse est aménagée au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- que vu la profondeur de l'habitation et la zone de cours et jardin réduite, la zone de recul doit être diminuée ;
- qu'il y a lieu de s'aligner avec la façade avant de l'habitation voisine de gauche n°14 ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que le matériau de façade est la brique de ton rouge ;
- que les châssis sont en aluminium de ton anthracite ;
- que la toiture plate au 1^{er} étage en façade avant, latérale droite et arrière est aménagée en toiture verte ;
- que la toiture plate au 2^{ème} étage en façade arrière est aménagée en terrasse et est revêtue d'une toiture verte de part et d'autre ;
- que l'emplacement et la taille adulte envisagée pour la replantation des 5 arbres ne sont pas précisés ;
- qu'il y a lieu de prévoir la replantation d'arbres de 4m de hauteur à l'âge adulte ;
- qu'il y a lieu d'en prévoir au moins un dans la zone de recul ;
- qu'un nouveau numéro de police doit être attribué à cette nouvelle construction ;
- que le numéro 16 n'est pas encore attribué au sein de la Drève de Nivelles 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'avis de Bruxelles Environnement :

- considérant que la parcelle est en zone de liaison écologique :
 - qu'il convient de limiter l'emprise du bâti afin de maintenir une zone plus généreuse de pleine terre plantée ;
 - que le projet doit être étudié en vue de maintenir cette caractéristique et proposer des aménagements en conséquence ;
 - qu'il convient également de calculer le CBS+ et de maximiser son score ;
- considérant que la parcelle se situe dans une zone inondable sur la carte de Bruxelles Environnement :
 - qu'aucun dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle n'est proposé ;
 - qu'il convient de l'étudier et de le détailler, et de déconnecter les descentes d'eaux pluviales du réseau d'égouttage ;
- considérant qu'il convient de végétaliser toutes les toitures plates de manière intensive :
 - que la végétalisation extensive de la toiture plate principale est compatible avec les panneaux photovoltaïques ;

- considérant que la parcelle accueille des espèces « objectif natura 2000 » (hirondelle rustique et de cheminée) ainsi que de l'avifaune (martinets et moineaux) :
 - que le projet doit être l'occasion d'intégrer des nichoirs au bâti (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/20191015Doelsoortenbeheer_fr.pdf et document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 ;

Vu l'absence de réclamation.

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

- aligner la façade avant à la façade de l'habitation voisine de gauche n°14 ;
- prévoir la replantation d'arbres de 4m de hauteur à l'âge adulte ;
- prévoir au moins un arbre dans la zone de recul ;
- prévoir la gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle (récupération et réutilisation, temporisation, infiltration, évapotranspiration) ;
- calculer le CBS+ et de maximiser son score.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

