

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 janvier 2025 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, Echevin de l'Environnement.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme
 - Monsieur Philippe van CRANEM, Echevin
 - 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 : /
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte
- 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 Prabhu SATHYAMOORTHY C/O Monsieur Brahime RACHIDI
- sur la propriété sise : Avenue des Palombes 3
- 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 que 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Prabhu SATHYAMOORTHY et Monsieur Sidarth SATHYAMOORTHY
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Abdellah SADOUNE, Monsieur Yakoubi AKRAM, Monsieur Lennie SITEM
- 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 à abattre 7 arbres ;
- 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 bien est inscrit dans le Permis de Lotir (P.L.) n° 15.04, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 10/11/1967 ;
- 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 ;
 - l'abattage de 7 arbres ;
 - la replantation de 6 arbres ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - article I.4 : toiture ;
- que la dérogation n'est pas acceptable concernant les toitures plates :
 - plusieurs toitures plates sont créées de part et d'autre des 2 façades latérales ;
 - ces volumes abritent un carport et une véranda ;
 - aucune toiture plate n'existe dans la zone du Permis de Lotir ;
 - cela nuit aux caractéristiques urbanistiques de l'environnement immédiat ;
 - il s'agit d'une nouvelle construction et que le programme peut être revu afin d'intégrer un garage et une véranda avec une toiture à versants dans le projet ;
 - il y a lieu de prévoir un volume à toiture à versant incliné de 35° à 50° maximum pour organiser le garage et la véranda ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - article I.5 : matériaux de parement ;
- que la dérogation est acceptable concernant le crépi et le bois :
 - le projet propose des revêtements partiels des façades par du crépis de ton blanc ou du bardage bois sur isolant ;
 - la majeure partie des façades est revêtue d'une plaquette de briques de ton rouge sur isolant, matériau autorisé par le Permis de Lotir ;
 - dans la zone délimitée par le Permis de Lotir, des habitations sont également revêtues de crépis ou partiellement d'un enduit ;
 - les 2 matériaux proposés en complément de la brique ne portent pas atteinte aux caractéristiques de l'environnement immédiat ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - article I.8 : garage ;
- que la dérogation n'est pas acceptable pour le carport :
 - un carport est un auvent pour protéger les véhicules, il ne s'agit pas d'un garage ;
 - l'article du Permis de Lotir prescrit un garage par logement ;
 - il n'existe pas de contrainte constructible sur cette parcelle pour ne pas pouvoir bâtir un garage ;
 - toutes les habitations faisant partie de ce Permis de Lotir possèdent un garage intégré dans le volume ;
 - il y a lieu de prévoir un garage pour l'habitation unifamiliale ;
- que l'architecture de l'habitation doit être en rapport avec l'architecture du quartier soumis au Permis de Lotir ;
- qu'il y a lieu de revoir l'expression architecturale de l'habitation unifamiliale ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2024 ;

Vu la réclamation portant sur :

- la présence de sapins malades ou morts longeant l'avenue des Palombes ;

AVIS DEFAVORABLE tel que présenté, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

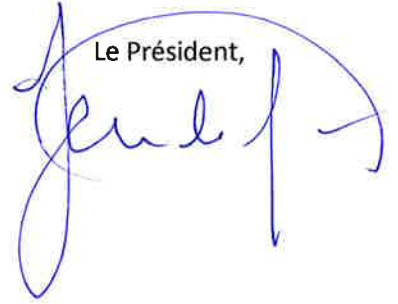
Les membres,

La Commission,

Le Président,

Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. L. S. S.' with a large flourish.

Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'v. Lauer' with a large flourish.

Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. L. S.' with a large flourish.