

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 14 septembre 2023 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, conseiller communal.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - 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
- 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 Michael VYCHYTIL et/ou Madame Florence BAUDOUX
- sur la propriété sise : Rue des Hiboux 69
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire une habitation unifamiliale mitoyenne

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 :

- le demandeur : Monsieur Michael VYCHYTIL
- d’office, les personnes ou organismes suivants : Monsieur Jan SRNA, 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 2 façades ;
- que le bien se situe en zone d'habitation 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 (PRAS) :
  - B.2.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
  - la construction d'une habitation unifamiliale 2 façades à toiture à versants;
  - le placement de 14 panneaux solaires sur la toiture arrière ;
  - la gestion des eaux pluviales (citerne de 5000L, récupération de l'eau de pluie pour les toilettes et l'arrosage du jardin ) ;
- que les prescriptions du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) sont respectées ;
- que la hauteur de la corniche respecte le profil de la pente de la rue et des corniches des habitations existantes ;
- que la corniche en façade avant est 81cm plus bas que la corniche mitoyenne gauche ;
- qu'une toiture à versants munie d'une lucarne en façade avant est proposée ;
- qu'une loggia est prévue au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
- qu'un escalier en colimaçon muni d'un garde-corps en bois d'une hauteur de 1m90 est positionné dans le coin droit en façade arrière afin de relier le 1<sup>er</sup> étage au jardin ;
- que les prescriptions du Code civil sont respectées au niveau des vues directes ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres : 2 chambres au rez-de-chaussée et 2 chambres à l'étage sous combles ;
- que le matériau des façades est la brique de terre cuite de ton naturel ;
- que les châssis et la porte de garage sont en aluminium de ton anthracite sauf le châssis coulissant de la loggia de ton laqué blanc ;
- que le projet minéralise une parcelle peu profonde actuellement de pleine terre et non construite :
- qu'il y a lieu de préserver un maximum de zones perméables ;
- que la terrasse est proposée en pavés gazon perméables ;
- que le projet prévoit une citerne de 5000l, ce qui paraît surdimensionné par rapport aux besoins ;
- que celle-ci devrait se situer sous une partie minéralisée par le projet pour dégager plus de pleine terre sur la parcelle ;
- que son trop-plein ainsi que l'ensemble de l'excédent d'eaux pluviales peuvent y être infiltrés ;
- qu'il existe par exemple des citernes mixtes dont l'un des compartiments sert à la valorisation et l'autre à infiltrer le trop plein (fond infiltrant) ;
- qu'un nouveau projet doit proposer en effet une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle avec déconnexion du réseau d'égouttage ;
- que le projet minéralise une parcelle en friche ;
- qu'il convient de prévoir des aménagements pour préserver la biodiversité, notamment des abris pour la petite faune dans le constructif  
([https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Moineau\\_domestique\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf)) ;
- que la parcelle accueille des espèces protégées d'objectif Natura 2000 comme le thécla de l'orme et le tristan (papillons) et la rousserolle verderolle ;
- qu'il convient de proposer un aménagement paysager permettant le maintien et le développement de ces espèces ; qu'un contact peut être pris à ce propos avec [natura2000@environnement.brussels](mailto:natura2000@environnement.brussels) en vue d'examiner les aménagements les plus appropriés ;

- qu'un nouveau numéro de police doit être attribué à cette nouvelle construction ;
- que le numéro 69 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 21/08/2023 au 04/09/2023;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- **infiltrer les eaux pluviales et le trop-plein de la citerne sur la parcelle ;**
- **disposer la citerne sous une partie minéralisée par le projet ;**
- **intégrer des abris pour la petite faune dans le constructif.**

La Commission,

Les membres,

*Hemion N.*

~~*[Signature]*~~  
*[Signature]*

Le Président,

*[Signature]*