

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 06 juin 2024 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 : Madame Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
- 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 : Madame Patricia WALLIS et Monsieur Laurent AVELLA
- sur la propriété sise : Avenue des Pins Noirs 7
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer et régulariser l'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 Patricia WALLIS
 - Monsieur Laurent AVELLA
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Arnaud LAMBRECHT, 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 transformer et à régulariser l'habitation unifamiliale 4 façades ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle et en Zone de servitude au pourtour des bois et forêts 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 dans la zone Natura 2000 ;
- que la construction est comprise dans la zone entre 30 m et 60 m ;
- que le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 §1.4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) ;
- que le bien a été construit en 1963 par l'architecte Roger TIELEMANS et modifié en 1992 et 1993 par le bureau d'architecture SEARCH ARCHITECTURE WAYEMBERGH J. ;
- que le bien présente des intérêts esthétiques ;
- qu'il est fait application des articles suivants du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
 - F.16 : construction en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts ;
- que la régularisation porte sur :
 - la construction de la piscine dans la zone de cours et jardin ;
- que le projet porte sur :
 - la pose d'une brique de ton blanc sur isolant sur les 4 façades ;
 - la pose d'un bardage bois de ton naturel en façade arrière ;
 - la modification de la toiture à 2 versants en un toit à 1 versant pour le volume annexe gauche en façade arrière ;
 - la modification de la toiture à 3 versants en un toit plat pour le volume annexe droit en façade arrière ;
 - la construction d'un auvent au-dessus du rez-de-chaussée et au-dessus du 1^{er} étage en façade arrière ;
 - l'agrandissement des fenêtres en façade arrière par la démolition des allèges ;
 - le déplacement de l'escalier intérieur ;
 - le réaménagement intérieur ;
 - le remplacement de tous les châssis en bois et en PVC de ton blanc en par des châssis en aluminium de ton noir ;
 - le remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage de ton blanc en bardage bois de ton naturel ;
 - l'abattage d'un hêtre ;
- que le projet propose une rénovation complète tant au niveau énergétique qu'au niveau de l'aménagement intérieur ;
- que la nouvelle brique de ton blanc sur isolant maintient l'aspect existant des façades ;
- que la modénature des baies en façade avant n'est pas modifiée ;
- que la modification des toitures au niveau des 2 annexes améliore et simplifie les lignes architecturales de la façade arrière ;
- que la façade arrière située plein Sud est équipée d'auvent aux 2 étages offrant une protection solaire ;
- que l'agrandissement des baies et les modifications spatiales intérieures augmentent les qualités habitables de l'habitation ;
- que celle-ci est composée de 3 chambres ;

- que la piscine a été construite, selon orthophotoplans, entre 1987 et 1996 ;
- qu'elle est implantée à minimum 7,60 m des limites mitoyennes ;
- qu'au niveau de la gestion des eaux pluviales, le projet aurait avantage à proposer une amélioration de la gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle avec déconnexion du réseau d'égouttage ;
- qu'il conviendrait également de réutiliser les eaux pluviales à des fins domestiques ou de déconnecter les descentes d'eaux pluviales des toitures en façade arrière et de les infiltrer sur la parcelle ;
- que concernant la demande d'abattage du hêtre, aucun élément ne permet d'indiquer qu'il y a un risque de chute chez le voisin ;
- qu'il y a lieu de faire évaluer l'état phytosanitaire de l'arbre ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que ces aménagements ne portent pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/05/2024 au 28/05/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- **proposer une déconnexion des DEP arrière avec soit un dispositif de récupération/réutilisation des eaux à des fins domestiques (WC, entretien...) et infiltration du trop-plein sur la parcelle, soit une infiltration des eaux pluviales directement dans un dispositif d'infiltration ;**
- **fournir un rapport phytosanitaire réalisé par un arboriste pour l'arbre à abattre ;**
- **fournir des photos supplémentaires de l'arbre à abattre.**

La Commission,

Les membres,

Le Président,

