

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 septembre 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
 - 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 Denis ELLEBOUDT
- sur la propriété sise : Avenue des Camélias 38
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer la toiture, réaménager l'habitation unifamiliale 3 façades et abattre un sapin

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 ou observation n'a été présentée ;

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

- le demandeur :
 - Monsieur Denis ELLEBOUDT
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Neil FASTRES
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - /

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Considérant :

- que le projet vise à transformer la toiture, à réaménager l'habitation unifamiliale 3 façades et à abattre un sapin ;
- 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 09/06/2011 ;
- que le projet porte sur :
 - l'agrandissement de la lucarne en façade avant et en façade arrière ;
 - le déplacement de l'escalier menant du 1^{er} au 2^{ème} étage ;
 - la création d'un escalier menant du 2^{ème} étage au grenier ;
 - l'aménagement de 2 greniers et d'un bureau/salle de jeux dans les combles ;
 - le changement de la porte de garage d'origine par une porte sectionnelle en bois ;
 - l'abattage d'un arbre dans la zone de cours et jardin ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - titre I, chapitre 2, article 6§2 : toiture – lucarne ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la lucarne en façade avant prolonge la lucarne existante de l'habitation ainsi que la lucarne mitoyenne ;
 - la composition des baies de la lucarne s'aligne avec les baies inférieures de la façade ;
 - la lucarne en façade arrière est rehaussée au même niveau que la lucarne mitoyenne arrière ;
 - elle est également étendue et construite sur toute la longueur de la façade ;
 - dans l'environnement immédiat, de nombreuses lucarnes dépassent la longueur de minimum 2/3 de la façade et que cela ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
 - cela permet l'aménagement de 2 chambres en façade arrière plus spacieuses et d'un étage sous combles praticable pour des pièces secondaires ;
 - elles sont revêtues d'un bardage en siding de ton blanc afin de reproduire l'aspect bois existant et de maintenir la même apparence ;
 - la toiture est similaire à la toiture existante en tuiles de terre cuite de ton noir ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe :
 - chapitre A, article 6 : matériaux de parement ;
- que la dérogation n'est pas acceptable pour les châssis en PVC :
 - le PVC pour les menuiseries est proscrit ;
 - lors du prochain remplacement des châssis en PVC existants, le maître d'ouvrage s'engage à les remplacer par des châssis en bois ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 3 chambres ;
- qu'au niveau de la gestion des eaux pluviales, il n'existe pas de citerne d'eau de pluie ;
- que le projet implique une modification des descentes d'eaux pluviales ; que la parcelle se trouve en amont d'une zone inondable située Drève de Nivelles et qu'il convient de soulager les réseaux d'égouttage ; que le projet est l'occasion de valoriser les eaux pluviales et d'améliorer leur gestion sur la parcelle ; qu'il convient de proposer une citerne de récolte et de réutilisation des eaux à des fins domestiques (WC, laverie, entretien) et d'infiltrer le trop-plein sur la parcelle ; que, au minimum, les DEP du versant arrière de la toiture seront déconnectées du réseau d'égouttage ;
- que le projet est l'occasion d'intégrer des abris pour la petite faune inféodée au bâti (<https://guidebatimentdurable.brussels/nichoirs-oiseaux/concevoir-nichoirs-repondre-besoins-oiseaux#types-de-nichoirs>) ;
- que la demande concerne également l'abattage d'un épicéa d'environ 12 mètres de haut et dont le tronc présente une circonférence de 120 cm ;

- que l'arbre est situé à proximité de la mitoyenneté ;
- que les racines occasionnent des dommages à la terrasse ;
- que l'espèce n'est pas particulièrement intéressante pour la biodiversité ;
- que le demandeur propose de replanter un arbre plus en fond du jardin ;
- que l'espèce sélectionnée pour la replantation devra être choisie parmi la liste des espèces indigènes conseillées en Région bruxelloise établie par Bruxelles Environnement : https://document.environnement.brussels/opac_css/electfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_indigenes_conseillees_fr
- que le projet améliore le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

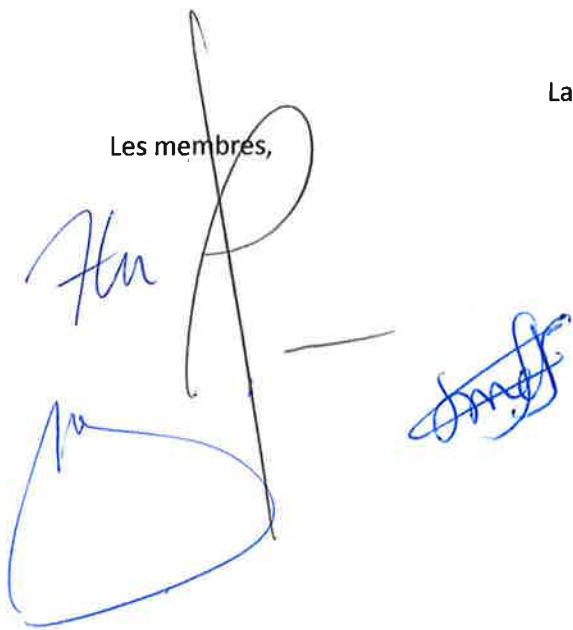
AVIS FAVORABLE tel que présenté, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- proposer un dispositif de récolte et de réutilisation des eaux pluviales déconnecté du réseau d'égouttage avec trop-plein infiltré sur la parcelle ;
- intégrer des nichoirs dans les lucarnes ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 6 du chapitre A du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,

Le Président,

