

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 décembre 2024 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
 - 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
- 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 François CORDONNIER
- sur la propriété sise : Avenue Colonel Daumerie 17
- qui vise à exécuter les travaux suivants : créer un accès carrossable pour la maison unifamiliale 4 façades en intérieur d'îlot et abattre 5 arbres

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 2 réclamations ou observation ont été présentées ;

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

- le demandeur :
 - Monsieur François CORDONNIER
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Benoît ERREMBault
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur Sami DOUENIAS

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à créer un accès carrossable pour la maison unifamiliale 4 façades en intérieur d'îlot et à abattre 5 arbres ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation 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 projet porte sur :
 - l'élargissement et la prolongation d'un chemin d'agrément pour créer un nouvel accès privatif à la maison unifamiliale existante en intérieur d'îlot impliquant la modification du relief du sol ;
 - l'abattage de 5 arbres à haute tige ainsi que la replantation de 5 arbres ;
- que l'élargissement du chemin d'agrément du parc actuel est de +/- 1 m pour offrir une largeur carrossable de 3 m ;
- qu'une largeur de 4 m dégagée, tout le long du chemin, est réservée pour qu'un camion de pompier puisse y circuler ;
- qu'une adaptation du relief de +/- 1,50 m est réalisée pour permettre l'accès du terrain vers l'avenue Bois du Dimanche ;
- que le revêtement du chemin est perméable en gravier pour la zone de relief non modifiée et en pavés béton poreux pour la zone en pente ;
- que cette demande portant sur la création d'un nouvel accès depuis l'avenue Bois du Dimanche est cohérent avec le nouvel emplacement des alimentations en gaz, eau et électricité ainsi que les égouts qui se trouvent le long de l'accès à créer pour desservir le logement ;
- que cet accès va permettre un usage indépendant au logement, les usagers ne devront plus emprunter un accès partagé avec l'autre logement qui se trouve sur cette parcelle avenue Colonel Daumerie ;
- que cela limitera le transit de véhicules au travers de la parcelle, améliorant de ce fait la quiétude de l'îlot ;
- qu'en aucun cas le permis d'urbanisme ne pourra valoir de permis de lotir, ce qui implique que le présent avis ne se prononce pas sur le bienfondé d'une éventuelle division de la parcelle à l'avenir ;
- que la présente demande de permis d'urbanisme n'a pas non plus pour objet d'analyser la régularité des constructions sur la parcelle et/ou leurs destinations ;
- que les plans renseignent également de nombreux véhicules stationnés à l'air libre sur la parcelle ;
- qu'aucun permis d'urbanisme n'a été octroyé permettant la création d'emplacement de parking à l'air libre ;
- qu'il y a lieu de supprimer tous les véhicules dessinés sur la parcelle ;
- qu'un rapport d'incidence a été réalisé au vu de la rubrique 20) de l'annexe B « aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m² », étant donné que la demande de permis concerne une parcelle de grande superficie (11.500m²) ;
- que les 5 arbres à abattre sont les suivants :
 - deux ifs en zone de recul (état sain) ;
 - un marronnier de grande taille : 309 cm de circonférence et 25,6 m de hauteur (état sain) ;
 - un orme en zone de recul (mort) ;
 - un thuya (état moyen) ;
- que les arbres seront remplacés par des arbres à haute tige d'espèces indigènes ;
- qu'il y a lieu de protéger les arbres maintenus sur la parcelle lors du chantier ;
- que la parcelle est de valeur biologique élevée et située en zone de développement du maillage vert régional ;
- que plus de 45 espèces protégées sont observées dans la zone selon la carte de Bruxelles Environnement ;
- qu'il y a lieu de faire vérifier par un écologue leur présence et celle de leurs abris avant tous travaux et, le cas échéant, de solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature (biodiv@environnement.brussels) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/11/2024 au 09/12/2024 ;

Vu les 2 réclamations portant sur :

- la mention du rapport d'incidence par rapport à la typologie du quartier R+2 alors que c'est R+1+T ;
- la page 8/34 du rapport d'incidence concernant la volonté de l'ambassade de Chine de construire un immeuble et non plusieurs ;
- la page 25/34 du rapport d'incidence concernant l'absence de barrière qui devrait être confirmé dans le permis ;
- la page 28/34 du rapport d'incidence concernant la faible pertinence de l'argument de la vue dégagée au regard des projets futurs qui prévoient 2 maisons « collées » à cet endroit ;
- le limitation de déboisement et ne pas construire en intérieur d'îlot comme ligne directrice ;
- la surdensification du projet à terme et le risque de maisons unifamiliales toutes identiques et de qualité moyenne ;

Considérant que :

- le gabarit du quartier est en majorité un R+1+T ;
- l'ambassade de Chine prévoyait la construction d'un immeuble ;
- la présente demande concerne l'aménagement d'un chemin carrossable ;

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

- prévoir un volume de stockage en sous-fondation dans la partie en gravier 4% de pente sous forme de granulats de pierre naturelle 20/40 enrobés de géotextile, épaisseur minimale 30 cm ;
- prévoir également une fondation drainante 2/40, épaisseur minimale 30 cm ;
- effectuer un relevé des espèces protégées et de leurs abris et, le cas échéant, solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature ;
- modifier dans la note explicative et le rapport d'incidence : rue du bois du Dimanche par avenue Bois du Dimanche ;
- supprimer en plan les véhicules stationnés sur le site.

Le demandeur prendra en charge l'aménagement de l'espace public utile à la création du nouvel accès selon les instructions et sous le contrôle du service Voirie communal.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

