

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 avril 2023 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 :
    - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
    - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Monsieur Michaël BRIARD
    - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS
    - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, directeur du département Gestion urbaine
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Maïté VAN LIERDE, 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 Olivier VAN der CRUYSEN
- sur la propriété sise : Avenue du Football 5
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire une maison unifamiliale

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 8 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs : Monsieur Olivier VAN der CRUYSEN
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Monsieur Jacques DE GIETER
  - Madame Anne REMY
  - Madame Monique VANDENABEELEN
  - Monsieur et Madame Roberto et Mariolina SEGRE

**DECIDE, à huis-clos :**

Article 1<sup>er</sup> : La Commission de concertation émet l'avis suivant :

**Considérant :**

- que le projet concerne la construction d'une maison unifamiliale ;
- que le bien immobilier est sis dans une zone à caractère résidentiel du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) , 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 :
  - la construction d'une maison unifamiliale ;
  - la modification du relief du terrain ;
  - l'abattage de 6 arbres à haute tige ;
- que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir 11.19, article I.8. lucarnes (a) 1) hauteur maximale de 1,20m au-dessus de la pente du toit ;
- que cette dérogation est acceptable :
  - que la hauteur des trois lucarnes s'élève à 1,88m ;
  - que cette hauteur permet de garantir que les fenêtres des lucarnes ont une hauteur suffisante (1,20m) ;
  - que le volume des lucarnes reste de faible ampleur ;
  - que les lucarnes forment un ensemble harmonieux avec le volume de la toiture ;
- que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir 11.19, article III.2c) 1) hauteur maximale du changement de relief est de 1m ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
  - que la hauteur du changement de relief s'élève à 1,30m ;
  - que, de ce fait, le rez-de-chaussée et les terrasses se trouvent bien plus haut que ceux des habitations environnantes ;
  - que ceci ne s'intègre pas dans l'environnement ;
- que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir 11.19, article II.2. Accès garage(s) : les pentes d'accès ne dépasseront pas 4 % sur les cinq premiers mètres ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
  - que la pente s'élève à 19,8 % ;
  - que cette dérogation est directement liée aux changements de relief ;
  - que le garage peut être placé au rez-de-chaussée ;
- que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 : lumière naturelle dans les chambres 2 et 5 ;
- que ces dérogations sont acceptables pour les chambres 2 et 5 :
  - que dans la chambre 2, la lumière naturelle devrait être de 3,84m<sup>2</sup> mais qu'elle n'est que de 3,60m<sup>2</sup> ;
  - que la dérogation est minime ;
  - que la chambre 5 est éclairée par une fenêtre de toit et une fenêtre dans la lucarne ;
  - que les deux sont bien répartis sur la surface de la pièce ;
  - qu'une salle de douche est aménagée à l'intérieur de la chambre ;
  - que, selon le RRU, une salle de bains ne doit pas être éclairée par la lumière naturelle ;
  - que la surface de la salle de douche peut donc être soustraite de la surface totale ;
  - que, dans ce cas-ci, la dérogation est minime ;
- que ces dérogations ne sont pas acceptables pour la chambre 3 :
  - que dans la chambre 3, la lumière naturelle devrait être de 2,50m<sup>2</sup> mais qu'elle n'est que de 1,80m<sup>2</sup> ;
  - que, dans cette pièce, la dérogation peut être supprimée en ajoutant une fenêtre, par exemple ;

**Considérant :**

- que le permis concerne la construction d'une maison unifamiliale avec 5 chambres ;
- que la zone suivante est indiquée sur le plan du permis de lotir : « implantation projetée (maison) » ;
- que cette zone représente une éventuelle implantation future ;

Commission de concertation du 20.04.2023

- que le permis de lotir définit également une zone de construction ;
- que cette zone de construction est formée par les zones de recul de 5m le long de l'avenue du Football et le long de l'avenue du Polo, par une zone de recul de 3,5m le long de la limite commune avec le numéro 6 de l'avenue de l'Hélice et une zone non-aedificandi de 20m par rapport à l'avenue de l'Hélice ;
- que l'implantation de l'habitation utilise une grande partie de la zone de construction ;
- que l'empreinte de l'habitation s'élève à 154,12m<sup>2</sup> ;
- que le permis de lotir demande une empreinte inférieure à ¼ de la parcelle ;
- que c'est le cas vu que la parcelle a une superficie de 734m<sup>2</sup> ;
- que l'implantation de l'habitation est surélevée de 1,30m par rapport au niveau naturel ;
- que cette surélévation permet la construction d'un étage semi-enterré (sous-sol avec garage) ;
- que l'ensemble du bien pourrait être abaissé de 1,30m, ce qui n'aurait qu'un impact minime sur le projet ;
- que cette hauteur provoque des vues instructives pour les voisins et n'est pas souhaitable ;
- que la hauteur de la corniche et du faîtage est donc nettement supérieure à celle des maisons environnantes ;
- que ce n'est pas souhaitable car cela ne s'intègre pas dans l'environnement ;
- que ceci est en contradiction avec le bon aménagement du territoire ;
- que l'augmentation du relief naturel du terrain ne peut donc pas être acceptée ;
- que le relief naturel du terrain doit être conservé ;
- que l'édification du bien au niveau naturel existant du terrain améliorera l'impact volumétrique sur la zone environnante ;
- que la petite toiture en pente le long de la façade arrière n'est pas esthétiquement qualitative ;
- qu'il serait préférable, d'un point de vue esthétique, de supprimer ce toit en pente et de prolonger le toit en pente de la façade avant ;
- qu'un double garage est présent au sous-sol ;
- que ce garage prévoit 2 emplacements de parking en enfilade ;
- qu'ils sont difficiles à utiliser en raison de la géométrie de l'espace ;
- que le double garage est accessible par une allée dont la pente est de 19,8 % ;
- que ces allées à forte pente ont été évitées au maximum ces dernières années parce qu'elles ne sont pas pratiques pour les utilisateurs et parce qu'elles représentent un danger pour les piétons ;
- que l'aménagement de la salle de douche de la chambre 4 n'est pas qualitative ;
- que ceci est lié à la forme de la pièce ;
- que les répartitions devraient être revues pour améliorer l'aménagement de la salle de douche ;
- que la hauteur au-dessus de l'escalier menant au grenier n'est que de +/- 2,10m ;
- que cette hauteur est insuffisante et doit être augmentée pour permettre un accès de qualité au grenier ;
- que l'aspect architectural du projet peut être amélioré ;
- que le projet est situé dans un quartier caractérisé par la présence d'un important patrimoine architectural ;
- que la maison doit être améliorée sur le plan esthétique, en s'inspirant des caractéristiques architecturales de l'environnement ;
- que trois lucarnes sont présentes ;
- que les matériaux utilisés sont les suivants : briques de parement rouge-rose clair, plinthe en pierre bleue, menuiseries en aluminium anthracite et tuiles anthracite ;
- que les tuiles anthracite favorisent l'effet d'îlots de chaleur ;
- qu'il est souhaitable d'utiliser un matériau ayant un albédo plus élevé pour les tuiles ;
- que les lucarnes sont recouvertes de zinc anthracite ;
- que deux fenêtres bow-window sont présentes au rez-de-chaussée ;
- que le permis prévoit l'abattage de 6 arbres ;
- qu'il s'agit de deux chênes pédonculés, d'un charme, d'un pin sylvestre, d'un aulne et d'un charme ;
- que l'abattage des arbres a été discuté lors de la Commission de concertation ;
- que la Commission de concertation a constaté que le plan d'implantation indiquant l'emplacement des arbres et leurs essences n'était pas correct ;
- qu'il convient donc de modifier ce plan pour qu'il soit parfaitement correct, dans son état actuel et dans son état prévisionnel ;

- que le demandeur a dit qu'il était d'accord pour garder les arbres, à l'exception des trois pins le long de l'avenue du Football ;
- que les systèmes racinaires des arbres doivent être protégés pendant le chantier ;
- que le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie de 10m<sup>3</sup> avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- que l'implantation de la citerne d'eau de pluie doit se faire sous une zone minéralisée afin de maximiser le sol ouvert perméable à l'eau sur la parcelle ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2023 au 08/04/2023 ;

Vu que 8 objections ont été soulevées pendant l'enquête publique concernant :

- les dimensions de l'habitation qui sont contraires aux prescriptions du permis de lotir ;
- le gabarit de la maison en termes de hauteur ;
- la surélévation du bâtiment de 1,30m en raison de la modification du relief ;
- l'abattage du magnolia et du tulipier ;
- l'abattage de 6 arbres le long de l'avenue du Football ;
- le refus antérieur de l'abattage de 2 arbres (référence 2026/48/DB053/2016) ;
- la diminution de la luminosité que le bâtiment entraînera ;

Considérant :

- que les dimensions de l'habitation doivent correspondre aux prescriptions du lotissement (voir explication ci-dessus) ;
- que le gabarit de l'habitation ne s'intègre en effet pas à son environnement ;
- que le maintien du profil naturel du terrain va améliorer l'intégration du bien ;
- que le magnolia et le tulipier doivent être clairement dessinés sur les plans et qu'ils doivent être conservés ;
- que ceci devra être examiné dans le cadre du plan corrigé ;
- que les arbres de ce permis n'étaient pas situés sur la parcelle avenue du Football 5 mais sur le domaine public ;
- qu'un nouveau bâtiment entraîne nécessairement une diminution de la luminosité, mais celle-ci sera modérée compte tenu des grandes distances entre les propriétés ;

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

- que le relief naturel du terrain soit maintenu et ne soit pas surélevé ;
- que l'aspect architectural du projet soit amélioré ;
- que la façade avant soit améliorée sur le plan esthétique, en s'inspirant des caractéristiques architecturales de l'environnement ;
- qu'un albédo plus élevé (couleur claire) soit proposé pour les tuiles ;
- qu'un plan d'implantation soit dessiné indiquant précisément les essences d'arbres et leur emplacement dans la situation existante et dans la situation projetée ;
- que les systèmes racinaires des arbres soient protégés pendant le chantier ;

La dérogation au permis de lotir 11.19, article I.8. lucarnes (a)1 est acceptée pour les raisons évoquées ci-dessus ;

La dérogation au permis de lotir 11.19, article III.2(c) relief du terrain n'est pas acceptée pour les raisons évoquées ci-dessus ;

La dérogation au permis de lotir 11.19, article II.2 "accès garage(s)" n'est pas acceptée pour les raisons évoquées ci-dessus ;


La dérogation aux prescriptions du RRU, Titre II, Article 10 : " lumière naturelle " est acceptée pour les chambres 2 et 5 pour les raisons évoquées ci-dessus ;

La dérogation aux prescriptions du RRU, Titre II, Article 10 : " lumière naturelle " n'est pas acceptée pour la chambre 3 pour les raisons évoquées ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,



**APPROVED**

By Dubois Bernard at 4:33 pm, Apr 25, 2023