

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 mars 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
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
    - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : /
    - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, chef du Département Gestion Urbaine
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Florence VANDERBECQ, 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 : Entreprises Générales de Plafonnage et Cimentage Joseph Vitrier et Fils
- sur la propriété sise : Avenue Grandchamp 101-103
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre le bâtiment principal et construire deux dépendances (un logement unifamilial et un pool house/fitness et un espace bureau accessoire au logement)

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 5 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Jerry Gendarme, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Monsieur Charles-Albert PEERS de NIEUWBURGH

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que le projet vise à étendre le bâtiment principal et à construire deux dépendances ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle selon le 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 ;
- qu'il est fait application de la prescription générale suivante du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - 0.6 : travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot ;
- que le bien est inscrit à l'Inventaire du patrimoine architectural :
  - villa isolée d'inspiration Art Déco ;
  - parc arboré délimité à front de l'avenue par une haie vive et un mur de clôture Art Déco dessiné en 1946 par l'architecte Henri Van Hall (« le verger ») ;

Vu le permis d'urbanisme DB 194/2013 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 30/07/2013 concernant la régularisation des transformations, l'extension et la transformation du bâtiment annexe avec garages en 2 duplex ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
  - la construction d'une véranda annexée à la maison unifamiliale ;
  - la construction d'une dépendance comportant 1 logement unifamilial avec double garage ;
  - la construction d'une poolhouse avec salle de fitness et un espace bureau accessoire au logement ;
  - l'abattage de 2 sapins existants et la plantation d'un nouvel arbre indigène ;
- qu'en situation existante de droit, deux bâtiments sont implantés sur la parcelle :
  - le logement principal implanté au centre de la propriété ;
  - la conciergerie composée de deux logements et de deux garages ;
- que les deux entrées existantes sur la propriété ne seront pas modifiées (une entrée piétonne du côté du n° 105 et une entrée carrossable du côté du n° 99 de l'avenue Grandchamp) ;
- que les murs de clôture et haies vives à rue seront conservés ainsi que le massif d'arbres situé le long de l'avenue Grandchamp ;
- qu'actuellement une zone couverte de dolomie entoure le bâtiment principal ;
- que cette zone sera légèrement prolongée devant les deux nouvelles dépendances pour permettre l'accès piétons aux deux nouveaux bâtiments et carrossable pour le logement ;
- que la dépendance comportant 1 logement unifamilial est située à 8 m de distance par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
- que le poolhouse situé en fond de parcelle et proche de la piscine est implanté à 8 m de la limite mitoyenne de fond de parcelle et à 11,65 m de la limite mitoyenne de droite ;
- que le terrain actuel comporte une superficie de 82,96 ares ;
- que le rapport P/S du terrain existant est de 0.03 tandis que le P/S du terrain avec les deux dépendances est de 0.085 ;
- que le rapport P/S en situation projetée reste très faible au vu de la superficie du terrain ;
- que la véranda annexée au bâtiment principal s'implante du côté Sud Est de la construction et s'ouvre vers la piscine ;
- que les deux sapins à abattre se situent entre le futur poolhouse et la limite mitoyenne de droite ;
- que la demande ne fournit aucun justificatif pour l'abattage de ces arbres (pas de rapport phytosanitaire) ;
- que les deux sujets ne se situent pas sur la zone de construction du futur poolhouse ;
- qu'un nouveau sujet d'espèce indigène est prévu à l'angle en fond de parcelle ;

- que le projet ne propose pas une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ni un dispositif de récolte et de réutilisation des eaux pluviales, avec déconnexion de celles-ci du réseau d'égouttage ;
- que les deux dépendances seront construites selon la même typologie et avec des matériaux similaires à ceux de la conciergerie construite en 1930 :
  - le parement sera en crépis couvert d'une peinture de teinte blanche ;
  - la toiture sera couverte de tuiles de teinte gris anthracite ;
  - les châssis et portes de garage seront en bois peints en noir ;
  - le soubassement sera en en pierre bleue ;
- que, néanmoins, l'architecture proposée est morne, ne met pas en valeur le site et dévalorise la bâtisse principale inscrite à l'Inventaire de style Art déco ;
- que les façades et l'architecture du nouveau logement devraient complètement être revues ;
- que la nouvelle construction abritant le logement unifamilial sera composé comme suit :
  - au rez-de-chaussée : un double garage, un hall d'entrée et un séjour avec cuisine ;
  - à l'étage : trois chambres, une buanderie et deux salles-de-bains ;
- qu'il existe un grand massif d'arbres en front de bâtisse le long de l'avenue Grandchamp ;
- que parmi ce massif d'arbres à hautes tiges, on retrouve 5 arbres remarquables (un tilleul argenté, deux hêtres pourpres, un cèdre bleu de l'Atlas et un pin noir ;
- que ces 5 sujets s'étendent sur quasiment la totalité de la largeur de la parcelle ;
- que l'implantation d'une nouvelle construction le long de l'avenue Grandchamp aurait mis en péril ces arbres remarquables sans compter les autres arbres à hautes tiges présents sur cette partie de la parcelle ;
- que l'implantation de la nouvelle maison unifamiliale en intérieur d'îlot n'implique l'abattage d'aucun arbre à haute tige ;
- qu'au vu de la taille de la parcelle de 82 ares, l'ajout d'une unité unifamiliale en intérieur d'îlot est envisageable ;
- que prévoir deux emplacements de parking avec accès en intérieur d'îlot paraît assez important ;
- que, de plus, l'accès au garage implique une manœuvre non aisée qui pourrait se répercuter sur les plantations situées autour de cet accès ;
- que la disposition du garage dans la maison unifamiliale devrait être revue en fonction de son accès ;
- qu'un massif de plantation devrait également être envisagé entre la nouvelle construction et la limite mitoyenne de droite ;
- que la hauteur sous faite des deux constructions s'élève à 7,42m et le niveau sous corniche à 4,20m ;
- que la nouvelle construction abritant le poolhouse sera composée comme suit :
  - au rez-de-chaussée : un espace polyvalent et fitness comprenant un coin cuisine, des sanitaires et une chaufferie ;
  - à l'étage : un grand espace bureau accessoire au logement, un coin cuisine et un WC ;
- que le gabarit proposé est trop important pour un poolhouse ;
- que l'affectation de l'étage en bureau « accessoire au logement principal » ne se justifie pas à l'étage d'un poolhouse ;
- que le projet devrait être revu en supprimant l'étage du poolhouse et en diminuant son gabarit à 30 m<sup>2</sup> maximum au sol ;
- qu'il serait plus judicieux d'y prévoir une toiture plate qui pourra être végétalisée (type semi-intensif) ;
- que, de plus, le poolhouse est implanté assez loin de la piscine (15m) et de la pergola (9m) ;
- que son implantation devrait être revue afin de se rapprocher de la piscine et donc d'augmenter la distance entre le poolhouse et les limites mitoyennes ;
- qu'il ressort de ce qu'il précède que le projet pour les deux dépendances doit être complètement revu ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 ;

Vu les 5 réclamations reçues durant l'enquête publique et concernant :

- l'abattage de deux sapins à haute tige ;
- l'augmentation des superficies et volumes bâtis ;
- l'impact sonore de l'ajout d'une habitation unifamiliale ;
- le questionnement en ce qui concerne le caractère architectural et urbanistiques du projet par rapport au règlement communal d'urbanisme zoné qui n'est pas encore en vigueur ;
- l'implantation des deux nouveaux bâtiments devraient être construits dans l'alignement de ceux de l'avenue Grandchamp ;
- la création d'une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot entraînera une circulation de véhicules en intérieur d'îlot ;
- les dimensions du poolhouse sont démesurées pour la destination annoncée ;

**AVIS FAVORABLE** à l'unanimité concernant la véranda annexée à la bâtisse principale, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

**AVIS DEFAVORABLE** tel présenté et à l'unanimité concernant la construction des deux dépendances (poolhouse et maison unifamiliale) en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

