

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 mars 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 : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : /
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Florence VANDERBECQ, architecte
- Madame Eloïse GOFFART, Service Environnement

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 : INTEXPLO S.R.L. - Monsieur Gaëtan GORREMANS
- sur la propriété sise : Avenue Grandchamp 320
- qui vise à exécuter les travaux suivants : démolir une partie du bâtiment et étendre la 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 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs : Monsieur Gaëtan GORREMANS et Madame Françoise GORREMANS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Jean-Michel Leclercq, architecte
 - Monsieur Pablo HUERTA ALONSO
 - Monsieur Thierry VAN ROEY
- 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 démolir une partie du bâtiment et à étendre la maison unifamiliale ;
- 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 la demande se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° X/22 « Stockel/Val des Seigneurs » ;
- que la bâtisse principale a été construite en 1936 (21/10/1936) et que l'annexe garage surmontée d'un étage a été construite en 1986 (14/05/1986) ;
- que le bâtiment comporte un gabarit R+1 avec toit plat et un niveau de sous-sol ;
- que la bâtisse présente une façade avant « néo-classique », et comporte une brique orangée avec ornements et encadrements de baies en pierre blanche ;
- que le bâtiment existant se compose comme suit :
 - au sous-sol : une chaufferie, un local compteur et des caves ;
 - au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un séjour, une salle-à-manger, une cuisine, une véranda et un garage ;
 - au 1^{er} étage : 4 chambres dont une parentale avec dressing et salle de bain, une salle de douche et une terrasse ;
- que le projet porte sur :
 - la démolition des deux travées arrière du bâtiment principal et de l'extension garage (seule la travée à rue sera conservée sur deux niveaux) ;
 - la construction d'une nouvelle habitation unifamiliale (nouveau toit en pente) se raccordant à la partie conservée et comportant :
 - au sous-sol : une piscine intérieure, un vaste parking comportant 2 emplacements voiture, 1 emplacement remorque, 7 emplacements vélos, des locaux techniques, un vestiaire avec douches et WC ;
 - au rez-de-chaussée : un grand hall d'entrée avec ascenseur desservant tous les niveaux, un bureau et une salle de réunion pour profession libérale, une cuisine avec salle-à-manger et séjour ;
 - au 1^{er} étage : 5 chambres, 3 salles de bains et 1 buanderie ;
 - au niveau des combles : étage technique ;
 - la modification du relief du sol à l'arrière de la parcelle ;
 - l'abattage de 4 arbres à hautes tiges (1 magnolia, 1 tilleul, 1 frêne et 1 hêtre rouge) ;
- qu'un arbre remarquable est présent en zone de recul, côté droit : il s'agit d'un saule pleureur ;
- que le projet est situé dans la zone I, en zone d'habitation en ordre ouvert du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° X/22 ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° X/22 :
 - Titre III, 3.2 e) Implantation des constructions – surface bâtie : ¼ maximum de celle de la parcelle ;
 - la surface bâtie du bien s'élève à 426 m² alors que la superficie du terrain est de 1492 m² ;
 - la surface bâtie représente donc plus d'1/4 de la superficie de la parcelle qui est de 373 m² ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - la surface bâtie à prendre en compte est bien celle du niveau du -1 étant donné que le volume n'est qu'à semi-enterré puisque la zone de piscine est bien située en dehors du niveau des terres (voir coupes AA et coupe BB et perspectives fournies en page 8 et 13 de la note explicative) ;
 - la zone bâtie dans le projet dépasse de 53 m² la surface bâtie autorisée dans le P.P.A.S. ;
 - le dépassement de la surface bâtie autorisée entraîne une densité trop importante sur la parcelle avec une zone construite qui s'étend assez profondément vers l'intérieur d'ilot ;

- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° X/22 :
 - Titre III, 3.3.2 Volume des constructions – hauteur maximales des constructions : 6 m (hauteur de façade) ;
 - la hauteur des nouveaux volumes construits s'élève à 6,94 m au lieu de 6 m ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - le projet conserve la partie avant de la maison et le nouveau volume s'aligne sur celle-ci ;
 - dans un souci de cohérence architecturale, les hauteurs sous plafond seront continues sur l'ensemble du projet ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° X/22 :
 - Titre III, 3.4.1 Esthétique des constructions – façades : 3.4.1.2. matériaux : toutes les façades d'un même immeuble seront en matériaux de parement identique ;
 - le parement de la partie arrière du bâtiment est constitué de cimentage sur isolant ton clair ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - le revêtement de la partie arrière reprend une partie du langage du bâtiment situé à l'avant dont la couleur du cimentage qui rappelle celle des ornements de la façade principale en pierre blanche ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° X/22 :
 - Titre III, 3.4.2 Esthétique des constructions – toitures : 3.4.2.1 Aspect : Toutes les toitures seront à versants, sauf éventuellement les annexes ;
 - la toiture du bâtiment qui s'étend vers l'arrière comporte un toit plat ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - le fait que le bâtiment situé à l'arrière comporte un toit plat permet la mise en évidence du volume situé à l'avant ;
 - le toit plat permet la pose de panneaux photovoltaïques tout en étant en recul de la rue ;
 - le volume à toit plat s'intègre à la typologie de la rue ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 4 : profondeur de construction du niveau de la piscine ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - l'extension de la partie piscine s'étend trop profondément vers le fond de parcelle ;
 - les habitations voisines ne comportent pas de constructions aussi profondes ;
 - cette construction implique une modification radicale du relief en fond de parcelle ce qui porte atteinte au caractère paysager existant ;
 - une telle profondeur de construction ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- qu'il y a lieu de supprimer la partie semi-enterrée comportant la piscine ;
- que le niveau du sous-sol ne pourra pas s'étendre au-delà du plan principal de la façade arrière du volume construit du rez-de-chaussée ;
- que l'emplacement de la terrasse arrière devra être revu afin de s'intégrer au relief naturel du terrain ;
- que l'ensemble du projet présente une architecture « néo-classique » ;
- que le parement de la façade avant sera démolé afin d'isoler le mur porteur et de placer une nouvelle brique de teinte et de dimensions similaires à l'existante ;
- que le projet vise à reconstruire la façade avant à l'identique ;
- que la ventilation de la maison se fera par un système double-flux situé dans les combles ;
- que la maison sera équipée de panneaux solaires placés sur le toit plat arrière ainsi que des tuiles photovoltaïques sur les versant de toiture avant ;
- que le chauffage de la maison se fera par une pompe à chaleur couplée à de la géothermie et chauffage par le sol ;
- que le projet prévoit 2 citernes de 10 000 L qui seront placées en zone latérale recueillant la majorité des eaux de pluie reprises par les toitures et dont le trop-plein est raccordé à un puit d'infiltration sur la parcelle en zone de recul avant ;
- qu'en fond de jardin, un système de dispersion/infiltration est prévu pour éviter que le sol à cet endroit ne soit trop humide ;
- qu'une zone perméable est créée par l'aménagement d'un jardinet en zone de recul ;

- qu'une analyse phytosanitaire a été réalisée par Monsieur Thierry Van Roey en date du 30 janvier 2024, se limitant à une description qualitative de chaque arbre, et ne fournissant pas de coefficient d'état sanitaire des arbres ;
- que la parcelle contient un arbre remarquable (saule pleureur) en zone de recul qui contribue à une valeur paysagère indéniable dans la rue et que son âge est estimé à 80 ans ;
- que les traces de dépérissement avancées dans l'analyse phytosanitaire n'ont pas été confirmées par l'agent en charge des arbres remarquables de la DPC, ni par l'agent de la commune en charge des permis d'abattage, et qu'en absence d'évaluation supplémentaire par tomographie ou test de traction, l'arbre est réputé sain ;
- que le projet prévoit une nouvelle allée de garage avec pente vers le souterrain se situant au pied de cet arbre remarquable et laissant une zone fort limitée aux racines de l'arbre ;
- que la création d'une pente de garage et le renouvellement de l'allée de garage (démontage et nouveau terrassement) risque de causer des dommages majeurs à l'arbre et plus particulièrement ses racines, mettant en péril la survie de celui-ci ;
- que la zone de couronne de l'arbre remarquable devrait être considérée comme une zone à protéger et suivi par un expert arboricole pour assurer son maintien en bon état phytosanitaire ;
- que les arbres dont l'abattage est demandé ont tous un âge estimé au-delà de 35 ans, et sont en bonne santé, hormis le frêne dont l'abattage est demandé pour des raisons d'état sanitaire (présence de chalarose) ;
- que, concernant le frêne, l'arbre est mitoyen avec la propriété du n°292 avenue Grandchamp, mais que l'avertissement aux copropriétaires n'a pas été fourni ;
- que lors de la visite, l'agent en charge des permis d'abattage a été informée que le projet comprend l'abattage de la haie d'une quinzaine de thuyas d'une dizaine de mètres de haut bordant la propriété au nord-est et nord-ouest, ce qui n'a pas été inclus dans la demande actuelle, malgré que ces thuyas entrent dans la catégorie d'arbre à haute tige définie par le Co.B.A.T. ;
- que le remplacement des thuyas par une haie d'ifs n'est pas de nature à améliorer les fonctions écologiques de la parcelle ;
- que le projet, et le nivellement du terrain, entraînent la perte de la grande majorité de la végétation de la parcelle ;
- que les arbres palissés proposés ne remplissent pas les mêmes fonctions écologiques ni paysagères que des arbres en port libre ;
- qu'il y a donc lieu de proposer des replantations plus qualitatives, incluant plusieurs arbres en port libre et une haie d'essences indigènes mélangées de nature à améliorer les fonctions écologiques du jardin ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024 ;

- qu'une plainte a été introduite concernant :
 - l'abattage de trois arbres à haute tige ;
 - la disparition des arbres et de la végétation dans toute la Région bruxelloise ;
 - le manque de replantation d'arbres en port libre ;
 - l'aspect esthétique du saule pleureur en zone de recul ;

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

- supprimer la partie semi-enterrée comportant la piscine (le niveau du sous-sol ne pourra pas s'étendre au-delà du plan principal de la façade arrière du volume construit du rez-de-chaussée) ;
- fournir l'annexe II (accord du voisin) en ce qui concerne l'abattage du frêne ;
- maintenir le dallage actuel sous la zone de couronne de l'arbre remarquable et protéger la zone racinaire sous la couronne de l'arbre pendant le chantier en y excluant toute intervention ;
- fournir le nombre total d'arbres à abattre, incluant les thuyas, et proposer des replantations qualitatives en conséquence ;

La dérogation à l'article 3.2 e) du Titre II du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° X/22 est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les dérogations aux articles 3.3.2, 3.4.1 et 3.4.2 du Titre II du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° X/22 sont acceptées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

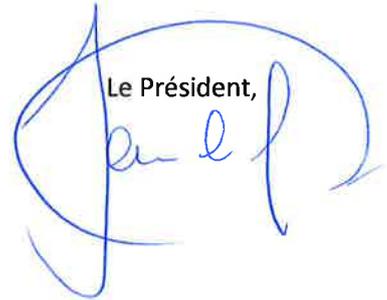
Les membres,

La Commission,

Le Président,



A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely representing a member of the commission. Below it is a smaller, less legible signature.



A handwritten signature in blue ink, representing the president of the commission. The signature is highly stylized and cursive.