

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 juin 2024 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins : /
 - 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 Cédric DE THYSEBAERT et Madame Antoinette BOUCQUEY
- sur la propriété sise : Avenue de l'Hélice 30
- qui vise à exécuter les travaux suivants : isoler les façades latérales et les toitures annexes de l'habitation unifamiliale 4 façades, aménager la zone de recul et latérale et construire un abri de jardin

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 Cédric DE THYSEBAERT et Madame Antoinette BOUCQUEY
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Christine BORTNOWSKI, architecte
- 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 isoler les façades latérales et les toitures annexes de l'habitation unifamiliale 4 façades, à aménager la zone de recul et latérale droite et à construire un abri de jardin ;
- 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 bâtiment a été construit en 1924 ;
- que celui-ci est antérieur au 01/01/1932 mais qu'il n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que le bien avenue de l'Hélice fait partie du quartier du plateau de Stockel ;
- que ce quartier contient des valeurs patrimoniales pour sa cohérence de développement historique et urbanistique entre-deux-guerres ;
- que les zones de recul font partie des caractéristiques du quartier et contribuent aux valeurs patrimoniales (végétales) ;
- qu'il est fait application aux articles suivants du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - A.0.6 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
 - la pose d'un enduit à la chaux de ton blanc sur isolant sur les 2 façades latérales ;
 - l'isolation sarking des toitures annexes ;
 - l'agrandissement des caves au niveau du vide ventilé ;
 - la création d'un local vélos au sous-sol ;
 - l'aménagement d'une cour anglaise pour l'accès des vélos depuis la zone de recul vers le sous-sol ;
 - la mise en place d'un garde-corps au niveau du toit plat et de l'escalier au 1^{er} étage en façade arrière ;
 - la reconstruction de l'abri de jardin en fond de parcelle ;
 - l'aménagement d'une zone de parking en zone latérale droite ;
 - l'abattage d'un Cornouiller en zone de recul ;
 - la replantation d'un Magnolia nain dans la zone de recul ;
 - la mise en place d'une citerne d'eau de pluie ;
 - le placement d'une pompe à chaleur contre la façade latérale droite, côté façade avant ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
 - Titre I, chapitre 4, article 12 : aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ;
- que la dérogation est acceptable pour la cour anglaise :
 - dans la zone de recul, l'escalier et la rampe pour les vélos relie le sous-sol au niveau extérieur avant ;
 - il ne s'agit pas d'un volume extérieur ;
 - cela représente une largeur de 1,50 m et 1,90 m mur de soutènement compris ;
 - la cour anglaise se situe au niveau de l'excroissance de la cheminée du salon sur la façade latérale ;
 - elle n'empiète pas sur la zone latérale des 3 m ;
 - le passage de la rue vers le jardin reste praticable ;
- que les dérogations ne sont pas acceptables pour l'allée carrossable et la zone de parking :
 - la zone de recul est actuellement végétalisée et perméable hormis les chemins d'accès piétonniers menant à la porte d'entrée et aux 2 zones latérales de l'habitation ;
 - le projet prévoit d'aménager une allée en pavés drainants depuis le trottoir vers la zone latérale droite jusqu'à l'alignement de la façade arrière pour y garer une voiture ;
 - la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;

- il n'existe pas de garage pour l'habitation et le projet n'en prévoit pas ;
 - la zone latérale doit également viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
 - le projet prévoit d'abattre un arbre pour le passage de la voiture ;
 - concernant la demande d'abattage du Cornouiller , celui-ci est octroyé mais la replantation doit prévoir un arbuste d'essence indigène à la place du Magnolia, dans la zone de recul (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspeciesVegetales_indigenes_conseillees_fr);
 - cet aménagement est contraire au bon aménagement des lieux par l'accès d'un véhicule au sein de la parcelle sans présence d'un garage ;
- que la pose d'un enduit à la chaux de ton blanc sur isolant empiète de 25 cm sur la zone latérale gauche ;
 - qu'actuellement elle présente une largeur de 1,20 m et que celle-ci est réduite à 95 cm ;
 - qu'au vu des exigences énergétiques actuelles, cela est acceptable ;
 - que cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
 - que le vide ventilé sous l'habitation, situé à droite des caves, est transformé en un volume supplémentaire pour accueillir un local vélo ; qu'une reprise sous œuvre des fondations est réalisée ;
 - que la cour anglaise en zone de recul permet l'accès aisé à celui-ci sans devoir construire un volume supplémentaire extérieur ;
 - que de nouveaux garde-corps sont installés au niveau de la toiture plate du bureau du 1^{er} étage et de l'escalier menant au jardin ;
 - qu'il s'agit de sécuriser la plateforme ;
 - qu'il ne s'agit pas de transformer cette surface extérieure en terrasse ;
 - que l'abri de jardin existant, tombant en ruine, est reconstruit ;
 - que l'emplacement et les matériaux restent similaires mais qu'il est légèrement agrandi ;
 - que le projet prévoit l'installation d'une citerne de 5000 L dont le trop-plein se rejette dans un massif drainant ;
 - que celle-ci prévoit également la réutilisation des eaux pluviales pour les chasses d'eau, la machine à laver et l'arrosage du jardin ;
 - qu'une pompe à chaleur est installée au-dessus de l'accès du local vélos, contre la façade latérale droite, dans le creux réalisé par la cheminée du salon ;
 - qu'elle est située à 3,40 m par rapport à la limite mitoyenne droite ;
 - que celle-ci ne peut pas être visible depuis l'espace public ;
 - qu'il y a lieu de proposer un caisson acoustique pour la pompe à chaleur ou de prévoir l'intégration de celle-ci dans une alcôve de la cour anglaise ;
 - qu'hormis l'aménagement d'une allée carrossable en zone de recul et d'une zone de parking en zone latérale droite, le projet améliore le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024 ;

Vu la réclamation portant sur :

- la confirmation que l'épaisseur d'isolation du mur pignon gauche ne dépasse pas 25 cm et que la distance entre la façade du mur pignon gauche avec la limite mitoyenne gauche ne soit pas inférieure à 95 cm ;
- la confirmation que la corniche de la toiture (côté gauche) ne se rapproche pas de la limite mitoyenne gauche ;
- la demande que le trop plein de la nouvelle citerne ne percole pas du côté de la limite mitoyenne gauche ;

Considérant que :

- le demandeur a l'obligation de respecter son permis ;

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

- supprimer l'aménagement de l'allée carrossable et de la zone de parking en zone de recul et en zone latérale droite et maintenir cette zone en zone perméable ;
- prévoir une replantation d'un arbuste d'essence indigène dans la zone de recul ;
- proposer un caisson acoustique pour la pompe à chaleur ou prévoir l'intégration de celle-ci dans une alcôve de la cour anglaise ;

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour la cour anglaise pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les dérogations aux articles 11 et 12, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont refusées pour l'allée carrossable et la zone de parking pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La Commission,

Les membres,

Le Président,

