

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 21 décembre 2023 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 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 : Madame Mathilde SEGHERS et Monsieur Alexandre WEINBERG
- sur la propriété sise : Avenue de l'Hélice 51
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer l'habitation unifamiliale 4 façades

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 hors délais a été présentée ;

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

- les demandeurs : Madame Mathilde SEGHERS et Monsieur Alexandre WEINBERG
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Bertrand DIERCKX, architecte et Monsieur Pierre-Henri DEPREZ
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Vinciane DELACROIX
 - Monsieur Laurent DELACROIX

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à étendre et à transformer l'habitation unifamiliale 4 façades ;
- 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 1919 ;
- 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 ;
- qu'un arbre remarquable (Hêtre d'Europe) repris à l'inventaire du patrimoine naturel se situe en zone de recul ;
- 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 transformation de la toiture à versants en toitures plates ;
 - l'extension au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1er étage en façades avant et arrière ;
 - le déplacement de l'escalier intérieur desservant le rez-de-chaussée et les 2 étages supérieurs ;
 - le réaménagement intérieur ;
 - la modification du relief du jardin ;
 - la construction d'une piscine dans la partie arrière gauche du jardin ;
 - la construction d'un local technique pour la piscine en fond de parcelle ;
 - l'abattage d'un bouleau ;
 - la replantation d'un arbre fruitier ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 3 : implantation ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la zone de recul est de 4 m au niveau de la nouvelle extension en façade avant ;
 - l'alignement de la zone de recul approuvé par Arrêté Royal du 14/07/1924 est de 5 m ;
 - il y a lieu de respecter le retrait de 5 m en zone de recul ;
- que les travaux transforment radicalement l'habitation existante ; que seuls certains murs de façade ou porteurs sont conservés ;
- qu'en façade avant, une extension au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1er étage est prévue sur la moitié de la façade ; que toutes les baies sont transformées ;
- que sur toutes les façades, un parement en briques de teinte beige sur isolant de 32 cm est prévu ; que la longueur de l'habitation est augmentée de part et d'autre dans les zones latérales suite à cette nouvelle enveloppe du bâtiment ;
- qu'en façade arrière, une extension au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1er étage est prévue sur toute la façade ;
- qu'une terrasse se développe sur la quasi-totalité de la façade arrière ;
- qu'un remblai de terre, d'au moins 1,20 m de hauteur au plus haut, est prévu sur la moitié de la superficie du jardin ;
- que ce remblai permet de retrouver la terrasse au niveau du rez-de-chaussée et des espaces de vies ;
- que des murets de soutènement sont prévus sur les côtés de la terrasse, aménagés avec des plantations ;
- que la toiture à versants est supprimé au profit d'une toiture plate ;
- que le 2e étage est prévu en retrait de part et d'autre des 4 façades ;
- que des toitures végétalisées sont prévues pour les toitures plates ;
- qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate au 2e étage ;
- que des panneaux solaires sont prévus sur la toiture plate au 1er étage et sur la toiture du 2e étage ;

- que tous les châssis et portes sont prévus en aluminium de teinte noire ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que la piscine, située dans la zone de cours et jardin, a une dimension de 12,80 m sur 4,81 m avec une profondeur constante d'1,50 m ;
- que la piscine est implantée à 7,94 m de la limite mitoyenne arrière et à minimum 2,73 m de la limite mitoyenne gauche et entourée d'une margelle ;
- qu'une terrasse est aménagée sur la partie latérale gauche de la piscine et située à minimum 1,50 m de la limite mitoyenne gauche ;
- que les techniques de la piscine sont prévues dans le nouveau cabanon / local technique située à l'arrière de la piscine, à minimum 2,48 m de la limite mitoyenne arrière ;
- que le projet prévoit l'installation d'une citerne de 20.000L dont le trop-plein se rejette dans une fosse drainante ;
- qu'il convient de dimensionner celle-ci afin de la déconnecter du réseau d'égouttage ; qu'il y a lieu de préciser la réutilisation des eaux récoltées à des fins domestiques ;
- que le projet augmente la minéralisation de la parcelle de valeur biologique significative ;
- qu'il convient de préciser comment le projet maintient la biodiversité de la parcelle ;
- qu'il est demandé d'utiliser à cette fin l'outil CBS+ et de prévoir les aménagements permettant d'en maximiser le score ;
- que ces aménagements (type de végétalisation des toitures plates – y compris au droit des panneaux solaires, abris pour l'avifaune, perméabilité des terrasses et cheminements,...) devront être précisés ;
- que le projet prévoit l'abattage d'un bouleau ;
- que l'essence du fruitier à replanter est à préciser sur base de la liste des espèces indigènes conseillées par BE (https://document.environnement.brussels/opac_css/electfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_indigenes_conseillees_fr) ;
- que l'emplacement du nouvel arbre fruitier est à localiser sur le plan ;
- que l'habitation est située dans un périmètre dont la cohérence de développement historique et urbanistique du quartier a été concentré entre-deux-guerres et qui a produit une typologie et des caractéristiques architecturales et paysagères spécifiques ;
- que ce périmètre est représentatif d'une zone de villégiature 'ville-campagne', ayant conservé jusqu'à ce jour une dominante de (grandes) parcelles aérées bâties de villas 3 à 4 façades ;
- que le patrimoine végétal est très fourni et l'inscription d'une architecture à dominante 'pittoresque' au sein d'une végétation abondante crée des perspectives paysagères de grande qualité ;
- que le projet dénature et présente une perte de cohérence de la composition d'origine ;
- que les interventions contemporaines auraient avantage à être plus respectueuses de l'habitation existante ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/11/2023 au 11/12/2023 ;

Vu la réclamation hors délais portant sur :

- la modification significative du niveau des terres particulièrement à l'arrière avec des conséquences particulièrement novices ;
- la vue directe depuis la cuisine ;
- la demande de respecter le droit à l'ensoleillement, principalement sur la terrasse en contre-bas et le jardin de l'habitation voisine de gauche ;

Considérant que :

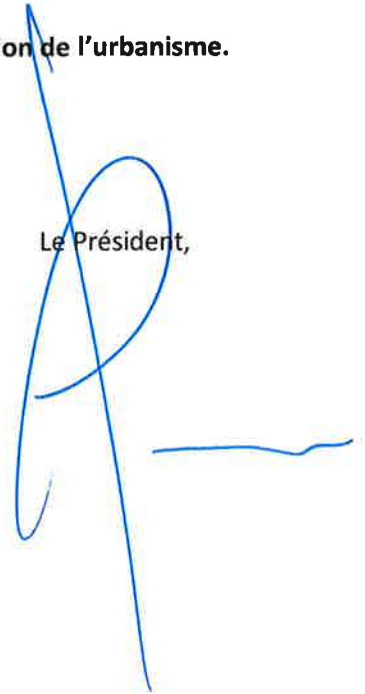
- la modification du relief des terres est située sur la parcelle du projet et principalement au centre de celle-ci ;
- la baie de la cuisine est située à minimum 2,22 m de la limite mitoyenne gauche ; que celle-ci respecte les prescriptions du Code civil en matière de vues droites ;
- l'habitation voisine gauche est située au N-NE du projet et a une profondeur similaire à la façade arrière du séjour du projet ;

AVIS DEFAVORABLE tel que présenté, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

Handwritten signatures of the commission members in blue ink. There are two distinct signatures, one above the other, both written in a cursive style.Handwritten signature of the president in blue ink. The signature is large and stylized, featuring a prominent loop at the top and a long vertical stroke extending downwards.