

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,
Réunion du jeudi 29 juin 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 :
Madame Noémie HENRION et 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

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 Vincent DELHAYE et Madame Marie-France WILLEMS
- sur la propriété sise : Avenue Yvan Lutens 46
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et diviser la maison unifamiliale et abattre 3 arbres

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 qu'aucune réclamation ni observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs : Madame Marie-France WILLEMS et Madame Florence BODART
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Thibaut WOITRIN, 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 a été soumis à un première enquête publique du 31/10/2022 au 14/11/2022 ;
- que l'avis de la Commission de concertation du 24/11/2022 était :
 - défavorable sur la transformation, l'extension et la division du bâtiment ;
 - favorable sur l'abattage des 3 arbres à condition de :
 - proposer la plantation de 3 arbres feuillus d'une force minimale 12/14 présentant une hauteur potentielle de minimum 4m à l'âge adulte, 2 arbres en zone de recul et un arbre en zone de cours et jardins tout en tenant compte des prescriptions du Code rural. Les espèces sont au choix du titulaire du permis ;
- que le demandeur a décidé de faire application de l'article 126/1 du CoBAT et d'introduire des plans modifiés d'initiative ;
- que ces plans modifiés ont été soumis à nouveau à des mesures particulière de publicité ;

Considérant :

- que le projet porte sur l'extension et la division de la maison unifamiliale avec l'ajout d'une unité de logement dans les combles ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande se situe dans le périmètre du PPAS IX Manoir d'Anjou et du permis de lotir n° IX/01 ;
- qu'il est fait application de la prescription générale 0.12 du Plan régional d'Affectation du Sol : modification du nombre de logements ;
- que les travaux portent sur :
 - la démolition de la véranda située en façade arrière ;
 - la construction d'une extension au rez-de-chaussée pour y aménager les vestiaires de la piscine et l'extension de la cuisine ;
 - le démontage de la toiture mansardée et la construction d'une nouvelle toiture comprenant 4 pentes et une partie centrale à toiture plate ;
 - l'aménagement d'une terrasse rentrante dans le versant latéral droit ;
 - la transformation des combles en un appartement ;
 - l'abattage de 3 arbres ;
- qu'en situation de droit, la maison (R+toit) se répartit comme suit :
 - au sous-sol : un garage pour 4 voitures, une salle de jeux, une chaufferie et 3 caves ;
 - au rez-de-chaussée : le hall d'entrée, le séjour, la salle à manger, la cuisine et un bureau ;
 - au 1er étage : 6 chambres et 3 salles de bain ;
 - au niveau des combles : les greniers ;
- qu'en situation projetée, il est prévu :
 - un duplex 6 chambres au rez-de-chaussée et au 1er étage comprenant le jardin ;
 - un appartement 2 chambres dans les combles comprenant une terrasse ;
- que la demande déroge au Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) IX Manoir d'Anjou : Article 2, 9) Lucarnes et pignons a) lucarnes :
 - 1°) hauteur maximum de 1,20m par rapport au versant de toiture ;
- que la hauteur des lucarnes du projet mesure 1,61m au total dont 1,30m de vitrage ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la hauteur projetée des lucarnes s'intègre au gabarit général de la toiture ;
 - la hauteur des lucarnes est dictée par la nécessité d'une hauteur sous plafond suffisante ainsi qu'aux exigences d'apport de lumière naturelle ;
- que la demande déroge au Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) IX Manoir d'Anjou : Article 2, 6) Corniche en saillie de 30 à 60cm ;
- que les corniches projetées débordent de 100cm ;
- que cette dérogation est acceptable ;

- la saillie projetée des corniches permet d'augmenter l'espace de vie au 2ème étage ;
- ce dispositif permet également de diminuer les surchauffes en été ;
- qu'il est prévu des briques de terre cuite peintes en blanc pour l'ensemble des façades ;
- que les lucarnes seront en bois peintes en blanc et les joues latérales seront couvertes d'ardoises ;
- que la couverture de toiture est prévue en ardoises naturelles de ton gris foncé ;
- que les châssis seront en aluminium gris anthracite ;
- que les éléments suivants ont été modifiés en réponse aux conditions de la Commission de concertation du 24/11/2022 :
 - le niveau de la corniche a été descendu d'environ 1m, ce qui correspond au haut des fenêtres du niveau +1 ;
 - la terrasse située à l'angle de la façade à rue et latérale droite a été supprimée ;
 - l'inclinaison de la toiture a été diminuée, ce qui implique que l'appartement 3 chambres prévu dans les combles devient un appartement 2 chambres ;
 - l'ajout d'une fausse toiture entre le rez-de-chaussée et le 1er étage pour animer la façade avant ;
- que le projet vise également à abattre 3 arbres :
 - un épicéa bleu d'une hauteur de plus de 15m (diamètre tronc 70cm, hauteur / env.19m) situé à 51cm de la maison, il menace les fondations, crée des infiltrations et des taches d'humidité dans les caves ;
 - un faux cyprès (diamètre tronc 45cm, hauteur/env.12,70m) situé à environ 2m de la limite mitoyenne avant et 1,46m de la limite mitoyenne de gauche, ses racines déchaussent les pavés du trottoir et du chemin d'accès ;
 - un épicéa bleu (diamètre tronc 45cm, hauteur/env.15,50m) situé à +/- 2m de la limite mitoyenne avant, ses racines déchaussent les pavés du trottoir à rue et du chemin d'accès ;
- que l'épicéa bleu a déjà perdu des branches et causé des dégâts chez le voisin ;
- que l'épicéa a été taillé à plusieurs reprises et que la couronne est asymétrique et peu esthétique ;
- que l'épicéa représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes au vu de sa position surplombant les toitures de 2 habitations ;
- que les 2 autres conifères forment un massif peu esthétique ;
- qu'ils ont souffert de la sécheresse et présentent des parties brunies et desséchées ;
- que le système racinaire manque d'espace pour se développer et provoque le soulèvement des dalles de trottoir, du muret et du chemin d'accès vers l'habitation ;
- que le jardin compte de grands arbres en zone de cours et jardins ;
- que l'espace ainsi libéré en zone de recul par l'abattage des conifères permettra un réaménagement plus esthétique, plus adapté à l'espace disponible et permettant d'amener de la biodiversité (arbustes à fleurs, petits fruitiers, ...) ;
- qu'il est prévu la plantation :
 - d'un nouveau cerisier et d'un nouveau pommier en zone de recul ;
 - d'un nouveau pommier en zone de cours et jardin ;
- que le projet prévoit une citerne de récupération des eaux pluviales de 10m³ dont le trop-plein est raccordé au réseau d'égouttage ;
- qu'il convient de déconnecter le trop-plein de ce réseau et d'étudier l'infiltration du trop-plein sur la parcelle ; qu'il y a lieu d'envisager la réutilisation de ces eaux à des fins domestiques (WC, laverie, entretien...) ;
- considérant que la parcelle est située en zone de valeur biologique importante ;
- qu'il convient d'intégrer des abris pour la petite faune (nichoirs) dans l'extension et la nouvelle toiture ;
- qu'il y a lieu également de prévoir des revêtements de terrasse et cheminements perméables ;
- que la demande améliore les conditions d'habitabilité et permet l'aménagement d'un logement supplémentaire et confortable ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

La dérogation à l'article 2, point 9, a) 1° (hauteur maximum des lucarnes) du Plan particulier d'Affectation du Sol IX Manoir d'Anjou et la dérogation à l'article 2, point 6) (corniche en saillie) sont acceptées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :
- prévoir des revêtements de terrasse et cheminements perméables.

La Commission,

Les membres,

Le Président,


