

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 24 novembre 2022 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 : /
  - 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 : Madame Coralie SMETS
    - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- 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 : Monsieur Vincent DELHAYE
- 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 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 ;
  - la modification du volume de la toiture et la construction de lucarnes ;
  - la rehausse des façades ;
  - 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> étage comprenant le jardin ;
  - un appartement 3 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 1,57m ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - le PPAS prévoit des hauteurs de lucarnes restreintes à 1,20 m pour limiter l'impact de celles-ci ;
  - la nouvelle toiture présente une grande surface de toit plat prenant le dessus par rapport aux pentes de la toiture ce qui entraîne un impact important de la toiture ;
  - des lucarnes en dérogation dans un volume aussi impactant n'est pas acceptable ;
- qu'il est prévu des briques de terre cuite peintes en blanc pour le volume rehaussé et pour l'extension arrière ;
- 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 ;
- que les châssis seront en aluminium gris anthracite ;
- que le gabarit général du projet sera agrandi d'1 niveau en R+1+toit aménagé ;
- que le toit sera habité et donc traité comme un niveau entier ;
- que la hauteur du dernier niveau sera de 3,57m ;
- que les habitations dans cette portion de la rue se composent majoritairement soit de R+toit soit de R+1+toit non aménagé ;
- que le n°43 (R+1+toit aménagé en recul) de la rue constitue une exception ;
- que le volume projeté sera donc supérieur à ce qu'on retrouve aux alentours du projet ;
- que la toiture comprend un grand pourcentage de toit plat par rapport à ses pentes, ce qui lui confère un impact assez imposant ;

- que la forme de la toiture proposée est étrangère à la typologie de la rue et alourdit l'intervention sur le bâti existant ;
- que l'article 2, 1 destination du PPAS IX Manoir d'Anjou autorise les habitations uni ou bi-familiale ;
- que la transformation du volume est motivée essentiellement par l'ajout d'une unité de logement ;
- que la division de la maison est envisageable mais ne peut être acceptée au détriment de l'intégration du volume dans son environnement ;
- que les façades proposées sont assez monotones, manquent de caractère et qu'avec la rehausse d'un niveau provoquent un effet « monolithique » au nouveau volume ;
- qu'il y a une perte du caractère de la maison existante au détriment d'un balancement simple de la façade ;
- que la nouvelle volumétrie du projet n'est pas en harmonie avec son environnement proche ;
- que le projet tel que présenté ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
  
- 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, ...)

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 ;

Vu l'absence de réclamation ;

**AVIS DEFAVORABLE** à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme sur la transformation, l'extension et la division du bâtiment.

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 est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**AVIS FAVORABLE** à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme 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 4 m 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.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

