

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 octobre 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 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 Jean DERMINE et Madame Axelle KALDENBERG
- sur la propriété sise : Avenue de Tervueren 294A
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer la maison unifamiliale en intérieur d'ilot

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 8 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs : Madame Axelle KALDENBERG et Madame Ophélie DAUMERIE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur François STEKKE, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Françoise BOCQUET VANDERSTRAETEN
 - Monsieur Philippe BRAUT
 - Madame et Huguette PETIAU

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à étendre et à transformer la maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;
- que le bien se situe en zone d'habitation selon le 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 le projet porte sur :
 - l'extension de la maison existante en intérieur d'îlot ;
 - la construction d'un garage enterré avec ascenseur ;
- qu'il est fait application de la prescription générale 0.6 du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- que le bâtiment est accessible par l'arrière du bâtiment de logements situé à front de l'avenue de Tervueren ;
- que l'accès par un escalier se fait à l'arrière d'une cour comportant 14 boxes de garages ;
- que l'escalier aboutit au fond du jardin via une double volée ;
- que la maison actuelle est en très mauvais état et est insalubre ;
- que la hauteur sous-plafond à certains endroits n'atteint pas 2,50m mais 2,18m ;
- que le projet vise à étendre la surface au sol et à réaménager l'ensemble de la maison afin de répondre aux normes actuelles comportant 3 chambres plus confortables et adaptées aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- que la maison s'étend d'un côté le long du haut mur mitoyen, et de l'autre côté en forme de U (côté est de la maison actuelle) le long du talus arboré ;
- qu'une partie de la maison actuelle, dans l'angle de la parcelle, très peu qualitative, sera démolie pour y créer un patio ;
- qu'il est prévu de creuser le talus situé au fond de la cour desservant les boxes de garages pour y implanter un garage pour 2 voitures qui serait recouvert de terres et végétalisé ;
- qu'un ascenseur est prévu dans le nouveau garage pour permettre l'accès à la parcelle pour les personnes à mobilité réduite ;
- que seul le petit volume de l'ascenseur serait visible sur le terrain ;
- qu'afin de l'intégrer au mieux dans le paysage, il y a lieu de proposer une végétalisation autour de l'ascenseur ;
- que le projet ne nécessite aucune rehausse de murs mitoyens ;
- qu'en effet, la toiture du local technique est plus basse que le reste de la maison, de manière à pouvoir conserver le mur mitoyen le long du voisin sans le rehausser ;
- que la nouvelle toiture plate sera complètement végétalisée ;
- que les murs existants conservés seront isolés par l'extérieur, et recouverts d'un bardage en bois tout comme les extensions ;
- que les châssis seront en aluminium thermolaqués de ton gris graphite ;
- que les chemin et terrasses seront en matériaux perméables ;
- que de légers remblais seront prévus du côté sud de la maison pour créer une pente PMR pour le chemin d'accès et pour remonter le niveau des terres étant donné que le niveau fini de la maison est également rehaussé (environ 24 cm) ;
- que le projet vise également à abattre 2 arbres :
 - le peuplier situé sur l'emprise de la construction du garage enterré ;
 - l'érable situé dans le talus le long du mur mitoyen, car il a poussé de manière sauvage et qu'il risque de créer des dommages au bien voisin ;
- que le projet prévoit de planter des nouveaux arbres :
 - un cerisier à l'ouest du chemin d'accès piéton ;
 - un lilas et un tilleul à l'est du chemin d'accès piéton ;
 - des arbres fruitiers en palissade le long du grand mur côté ouest ;

- que l'abattage de l'érable se justifie en ce qu'il crée des dommages au bien du voisin au vu de sa proximité avec le mur mitoyen ;
- que le peuplier se situe sur une parcelle largement arborée et présentant de grandes surfaces perméables ;
- que le projet prévoit des replantations en fond de parcelle ce qui permet de maintenir l'aspect paysager de la parcelle ;
- qu'il est prévu un système de pompe à chaleur avec géothermie ;
- que ce dispositif n'est pas dessiné en plans ;
- qu'il y a lieu d'intégrer la pompe à chaleur dans le volume construit (pas en toiture) et prévoir (au besoin) un caisson acoustique ;
- qu'il est prévu deux citernes d'eau de pluie (2 x 5 000 litres) enterrées sur le garage ;
- que l'eau de pluie sera réutilisée pour les WC et l'arrosage du jardin ;
- que le trop-plein des citernes sera infiltré sur le terrain ;
- que le projet se situe en intérieur d'îlot et en zone de valeur biologique significative ;
- que l'emprise au sol du projet augmente l'imperméabilité de la parcelle ;
- qu'il convient de végétaliser les nouvelles toitures plates à minima de manière semi-intensive y compris au droit des panneaux photovoltaïques (l'utilisation de l'outil CBS+ est utile pour le choix d'aménagements qui permettent d'en maximiser le score) ;
- que la zone est fréquentée par des faucons pèlerins, espèce d'objectif Natura 2000, qu'il convient de préserver et pour lesquels le projet devrait prévoir des abris dans le constructif ;
- que le projet vise à améliorer le confort du logement et les performances énergétiques du bien tout en respectant l'environnement ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 20/09/2023 (réf. CP.1995.0657/3) ;

- que les maisons unifamiliales sortent du cadre de la réglementation, de ce fait, le Service d'Incendie n'a en ce sens pas de remarques à formuler sur ce projet ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023 ;

Vu les 8 réclamations introduites durant l'enquête publique et concernant :

- les futurs travaux liés au chantier, le déplacement des compteurs, les charges d'entretien de la cour ;
- le fait qu'il s'agisse d'une démolition et reconstruction ;
- l'abattage d'arbres anciens mais très beau ;
- le fait qu'il n'y ait pas d'accès pompier ;
- le fait que le permis d'urbanisme doit être limité dans le temps ;
- le fait qu'il faut un acte pour les servitudes de passage pour les voitures ;
- le fait que le volume de l'ascenseur n'est pas en accord avec les toitures plates des garages environnants ;

Considérant :

- que les problématiques liées au stockage éventuel de matériaux dans la cour desservant les boxes de garages ainsi que les charges d'entretien de la cour ne relèvent pas de l'urbanisme ;
- qu'il s'agit de transformer la maison existante et de construire une extension ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale, que le SIAMU a été questionné et n'a pas de remarque à émettre ;
- que l'abattage de l'érable se justifie en ce qu'il crée des dommages au bien du voisin au vu de sa proximité avec le mur mitoyen ;
- que l'abattage du peuplier se justifie par sa situation au-dessus du nouveau garage ;
- que le projet prévoit des replantations en fond de parcelle ce qui permet de maintenir l'aspect paysager de la parcelle ;
- qu'il ne s'agit pas d'un permis à durée limitée ;
- qu'il est précisé dans l'acte d'achat du 06/12/2022 du bien sis au n° 294a de l'avenue de Tervueren :

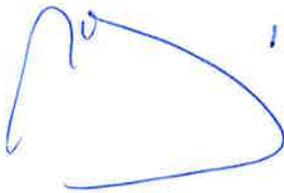
- « une maison d'habitation (...), ledit terrain jouissant d'une servitude de passage et d'issue vers l'avenue de Tervueren (...) » ;
- qu'il est précisé dans l'acte de base de 1956, article 12 – servitude :
- « derrière la parcelle faisant l'objet du présent règlement, se trouve une parcelle sur un terrain plus élevé et ayant une superficie d'environ dix ares, cette parcelle est enclavée et trouve une issue naturelle et normale à travers le fond faisant l'objet du présent règlement. Les servitudes spéciales suivantes sont établies :
il est créé un droit de passage d'une largeur de trois mètres cinquante centimètres afin que les propriétaires du fond dominant puissent avoir la possibilité d'établir des garages sur leur terrain, ou tout autre ouvrage de quelque nature qu'il soit » ;
- que le volume de l'ascenseur sera réduit au minimum et sera très peu visible étant donné l'écran végétal et les replantations prévues ;

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

- végétaliser les toitures plates à minima de manière semi-intensive ;
- intégrer des nichoirs pour l'avifaune sur le bâtiment ;
- intégrer la pompe à chaleur dans le volume construit (pas en toiture) et prévoir (au besoin) un caisson acoustique ;
- étudier la circularité des matériaux dans la mise en œuvre du projet ;
- proposer une végétalisation autour de l'ascenseur et l'intégrer dans un aspect paysager ;

La Commission,

Les membres,



Le Président,

