

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 01 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 : 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 Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Maïté VAN LIERDE, 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 : MAX YAMAMOTO S.P.R.L.
- sur la propriété sise : Avenue de Tervueren 167
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer une maison unifamiliale en immeuble de rapport

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 :

- le demandeur : MAX YAMAMOTO S.P.R.L. représentée par Monsieur BECA
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Daniele WAGNER, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Ambassade du BOTSWANA représentée par Monsieur Tom GHEUR et Madame Sana BAAIT
 - Maître Ludovic BURNON, Cabinet COENRAETS & Associés

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet porte sur l'extension et la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de rapport ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) 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 bien se situe dans les limites du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 1ab/5^{ème} phase approuvé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 21/12/1989 ;
- que le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale en vertu de l'article 333 § 1^{er} du Code bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- que les travaux portent sur :
 - la rénovation complète de l'immeuble ;
 - la transformation d'une maison unifamiliale (situation de droit) en immeuble de rapport de 4 logements ;
 - la rehausse de l'immeuble ;
 - la modification du relief du sol en façade arrière au sous-sol ;
 - des extensions en façade arrière ;
 - l'installation de terrasses en façade arrière ;
 - l'installation d'une terrasse en façade avant au 4^{ème} étage ;
 - l'installation d'un ascenseur dans l'immeuble ;
- que la demande déroge à l'article suivant du PPAS N° 1ab/5^{ème} phase :
 - Article I.1.1 : Emplacements de stationnement ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le projet prévoit 2 emplacements de stationnement ;
 - le projet prévoit 4 logements ;
 - le PPAS impose un emplacement par logement ;
 - il manque donc 2 emplacements ;
 - le bien est situé sur un nœud intermodal constitué par le rond-point Montgomery desservi par des transports en communs, une station de location de vélos, des véhicules électriques et des véhicules partagés, une station permanente de taxis, des stationnements publics et des parkings privés à louer à proximité immédiate ;
 - un espace de rangement pour 9 vélos est prévu en sous-sol ;
 - les alternatives à la voiture sont donc présentes en suffisance ;
 - il y a lieu de rendre une accessibilité aisée au garage ;
 - étudier l'automatisation de la porte de garage ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 6 : Toiture ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - que la dérogation concerne la rehausse du bâtiment ;
 - que la situation projetée comprend une rehausse de 2 étages avec toiture plate ;
 - que ce volume dépasse le profil mitoyen du N° 165 de plus de 3 m par endroits ;
 - qu'il dépasse également les deux voisins mitoyens en partie arrière de l'extension ;
 - que ce volume est trop important ;
 - qu'il ne s'intègre pas dans la hauteur moyenne des bâtiments voisins ;
 - qu'il y a donc lieu de supprimer la dérogation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 2, article 4 §1 : hauteur sous plafond (mezzanine du logement supérieur) ;

- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - qu'un salon est prévu en mezzanine ;
 - que le RRU impose une hauteur de 2,50 m ;
 - que celui-ci a une hauteur sous plafond de 2,35 m ;
 - que la dérogation est importante ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel (séjour du duplex, chambre 2 du simplex au premier étage et chambres 1 et 2 du logement supérieur) ;
- que les dérogations sont acceptables :
 - que les dérogations concernent exclusivement des pièces situées en façade avant ;
 - qu'au vu de la valeur patrimoniale de cette façade, il y a lieu de ne pas la modifier ;
- que le projet prévoit la rénovation complète de l'immeuble ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale en situation de droit ;
- que le projet prévoit l'aménagement de 4 logements en situation projetée ;
- que l'immeuble présente un gabarit permettant d'accueillir confortablement quatre logements ;
- que les chambres sont prévues principalement en façade avant ;
- que les séjours sont situés en façade arrière et profitent de larges ouvertures vers l'extérieur ;
- que les logements sont qualitatifs ;
- que chaque logement bénéficie d'au moins une terrasse ;
- qu'un logement duplex est situé au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- qu'afin de prévoir des vues et un éclairage naturel dans les chambres situées au sous-sol, le projet prévoit la création d'une cour anglaise en façade arrière ;
- que cette modification est prévue sur une longueur de 6,25 m et sur une profondeur de 2,88 m ;
- que le niveau naturel du terrain est rattrapé à l'aide d'escaliers ;
- que cette modification est qualitative ;
- qu'elle apporte un aménagement paysagé au projet tout en créant des chambres agréables ;
- que le projet prévoit la rehausse de l'immeuble ;
- que la rehausse est située en retrait par rapport à la façade avant ;
- que ce retrait est de 6,50 m ;
- que toutefois la rehausse ne s'intègre pas au bâti environnant ;
- que de plus, il s'agit d'un bien situé en ZICHEE et repris à l'inventaire du patrimoine bruxellois ;
- qu'il y a donc lieu de maintenir, au moins en façade avant, une toiture à versant ;
- qu'il y a lieu de signer les raccords entre le bâti existant et une éventuelle modification de volume en toiture ;
- que le projet prévoit des extensions en façade arrière ;
- que leurs profondeurs sont conformes au RRU en termes de volumétrie ;
- que les extensions sont conséquentes ;
- qu'en situation de fait, le bâtiment est considérablement moins profond que les deux bâtiments mitoyens ;
- que les extensions ferment l'espace vide existant entre ces deux mitoyens ;
- qu'elles sont donc cohérentes volumétriquement ;
- le jardin au rez-de-chaussée présente une profondeur de 24m depuis la façade arrière jusqu'au fond de la parcelle en situation projetée ;
- que le projet prévoit l'installation de terrasses en façade arrière ;
- qu'elles s'étendent sur toute la largeur de la façade arrière ;
- que le mur mitoyen avec le N°169 est rehaussé aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- que de ce fait, les terrasses respectent le code civil ;
- que le mur mitoyen est rehaussé sur une profondeur de 2,9 m et une hauteur de 7,3 m ;
- que cette rehausse permet de supprimer, aux 1^{er} et 2^{ème} étages, les vues droites depuis l'escalier hélicoïdal vers la parcelle dont il est question ;
- que les terrasses améliorent l'habitabilité des logements ;
- que le projet prévoit l'installation d'un ascenseur dans l'immeuble ;

- que celui-ci permettra aux habitants d'accéder confortablement aux logements ;
- qu'il y a lieu de coter l'ouverture de la porte de garage ;
- qu'il y a lieu d'indiquer clairement la partie ouvrante de la porte de garage ;
- qu'il y a lieu de démontrer que cette porte est praticable pour des voitures de dimension classique ;
- qu'il le programme comprend 4 logements dont deux appartements de trois chambres et deux appartements de deux chambres en situation projetée ;
- que le duplex inférieur comprend 3 chambres ;
- que deux d'entre elles sont situées à l'étage du sous-sol ;
- que la troisième chambre est située au bel étage en façade avant ;
- que sa présence empêche de bénéficier d'un séjour traversant ;
- qu'il serait préférable de prévoir un séjour traversant ;
- qu'il y a donc lieu de supprimer cette chambre ;
- que la façade avant est conservée à l'identique ;
- que les châssis sont des châssis en bois en façade avant ;
- qu'ils sont maintenus ;
- que les châssis en façade arrière sont remplacés par des châssis en aluminium ;
- que le revêtement de la façade arrière est un crépi de ton blanc cassé – beige ;
- qu'en termes d'affectation, ce projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bâtiment ;
- que si le projet prévoit des toitures plates, il est souhaitable qu'elles soient végétalisées de manière semi-intensive pour participer à l'amélioration de la biodiversité sur la parcelle et de la gestion des eaux pluviales ;
- que le passage d'un immeuble unifamilial à un immeuble à appartements est de nature à générer une augmentation de la consommation d'eau ;
- qu'il convient de réduire le rejet dans le réseau d'égouttage et d'améliorer dès lors la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (récolte/récupération à des fins domestiques ; temporisation, infiltration, évapotranspiration) ;
- que la façade avant est soumise à un niveau de bruit de 70 à 75db en multi-exposition ;
- qu'il y a lieu d'appliquer la norme NBN S 01-400-1 et de prévoir une bonne isolation acoustique de la façade avant ;
- qu'une isolation acoustique des logements entre eux doit également être étudiée ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 23/05/2023 ;

Vu les 8 réclamations introduites durant l'enquête publique et portant sur ;

- les terrasses en façade arrière qui compromettent la sécurité du bâtiment mitoyen situé au N°169 (vues et accès depuis les terrasses au N°169) ;
- la présence des séjours en façade arrière au lieu de chambres ;
- le manque de places de stationnement dans l'immeuble ;
- l'accès depuis les balcons vers l'escalier hélicoïdal ;
- le rehausse qui ne s'inscrit pas dans le cadre bâti ;
- l'augmentation des nuisances (sonores et olfactives) ;
- l'absence de sollicitation de la dérogation au titre VIII du RRU concernant les emplacements de parking ;
- la création de terrasses en façade arrière ;
- l'autorité doit veiller à ce que le projet soit compatible avec les intérêts protégés par le périmètre de ZICHEE ;
- l'absence d'étude de mobilité et d'étude acoustique ;
- éviter le « façadisme » et préserver les éléments d'origine comme les boiseries, porte, tringleries ;

Considérant que :

- les terrasses respectent le code civil en termes de vues ;
- il est cohérent de prévoir des séjours en façade arrière puisqu'ils bénéficient de larges ouvertures vers l'extérieur ; ce sont donc les espaces les plus lumineux des appartements ;
- l'immeuble se situe sur un nœud intermodal ;
- le projet prévoit la création d'un mur mitoyen qui empêchera tout accès aisé vers cet escalier ;
- cette rehausse devra être limitée à un seul niveau ;
- un projet immobilier amène inévitablement des nuisances supplémentaires ;
- l'article 5 du titre VIII du RRU précise : ARTICLE 5 CHAMP D'APPLICATION Le présent chapitre s'applique lors de la construction ou reconstruction de tout immeuble à logements multiples. Il ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante, même en cas de changement de destination ou de changement du nombre de logements. Le titre VIII ne s'applique donc pas au présent projet. De plus, la rehausse de l'immeuble comprend une partie de l'appartement supérieur, dont l'autre partie est située au dernier étage de l'immeuble existant. Il ne s'agit donc en aucun cas de construction neuve ;
- la présence d'espaces extérieurs améliore considérablement la qualité de vie d'un logement ; au vu des qualités architecturales de la façade à rue, ces terrasses ne peuvent s'implanter qu'en façade arrière ;
- le projet est compatible avec les intérêts protégés par le périmètre de ZICHEE ;
- comme précisé dans l'avis, le bien est situé sur un point intermodal et les terrasses sont qualitatives pour les logements ;
- il convient de préserver les éléments d'origine tant que possible ; le reportage photographique présente la préservation de nombreux éléments ;

Vu l'avis favorable du SIAMU en date du 27/04/2023 et portant la référence CP.2023.0291/1 ;

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

- ne pas réaliser la rehausse tel que prévue et maintenir une toiture à versant côté rue et en soignant les raccords ;
- supprimer la chambre 1 du duplex inférieur ;
- démontrer que la porte de garage est praticable pour des voitures de dimension classique en indiquant la partie ouvrante de la porte de garage (avec photos) et en cotant cette ouverture ;
- proposer un dispositif d'amélioration de la gestion des eaux pluviales (citerne avec rejet du trop-plein sur la parcelle ; temporisation, infiltration, évapotranspiration) ;
- végétaliser les toitures plates éventuelles ;

La dérogation à l'article I.1.1 : Emplacements de stationnement du PPAS N° 1ab/5ème phase est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

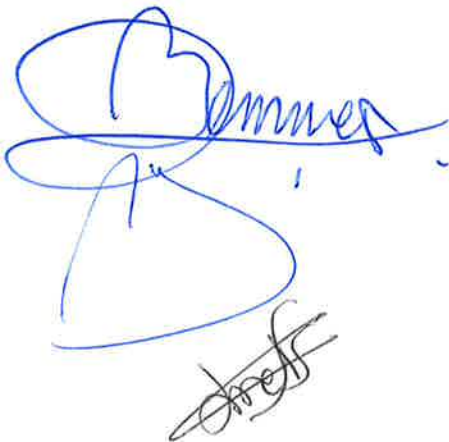
La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme n'est pas accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 4§1, chapitre 2 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme n'est pas accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les dérogations à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

