

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 14 septembre 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
 - URBAN BRUSSELS - Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte, Directeur du Département Gestion Urbaine
- 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 : PREMIUM ALLIANCE S.A.
- sur la propriété sise : Avenue du Tennis (entre N°16 et 38)
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire quatre maisons unifamiliales

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, dont 3 pétitions respectivement de 13, 17 et 19 signatures ;

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

- les demandeurs : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Anne TECOCE, architecte
 - Monsieur Jean-Michel LECLERCQ, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur Paul JADOT
 - Madame Françoise JADOT

- Monsieur Géry MEEUS
- Madame Annick MEEUS
- Madame Fabienne DE COCQ
- Madame Marie-Noëlle EEMAN
- Monsieur Corentin MINNE
- Madame Brigitte DEOME-COCQ
- Monsieur Michel de TERSCHUEREN
- Madame Anna SOS
- Monsieur Philippe VANDER PUTTEN
- Madame Cécile VAN DEN EYNDE
- Madame Patricia BARDY
- Madame Cécile MASSANGE DE COLLOMBS
- Madame Marie TURINE
- Monsieur Dominique JONCKERS
- Madame Aurélie DI EGIDIO
- Madame Aurore BOSSICARD
- Monsieur Philippe BASTIN
- Maître Aurélie TRIGAUX
- Madame Vinciane VAN MEERBEECK
- Monsieur Alex HANCE

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à construire quatre maisons unifamiliales ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol :
 - 1.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques (construction de 4 maisons) ;
- que le projet porte sur :
 - la construction de 4 maisons dont 3 maisons quatre façades et 1 maison mitoyenne trois façades ;
 - la modification du relief du sol ;
 - l'abattage d'arbres ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Titre VIII, chapitre 2, article 3 : rampe de sortie des parkings ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - que la dérogation concerne les pentes des garages vers les maisons des lots 1, 2 et 3 ;
 - que le RRU prévoit une rampe de sortie des parkings présentant une pente maximale de 4 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ;
 - que les pentes de garages dont il est question avoisinent les 12% (lots 1, 2 et 3) sur les 2,5 premiers mètres et les 25% et 29% sur les mètres suivants ;
 - que les garages seront difficilement praticables vu la pente importante projetée ;
 - que la visibilité lors de la sortie des véhicules y sera réduite ;
 - que la sortie des véhicules sera de nature dangereuse pour les piétons et autres usagers faibles ;
 - qu'il y a lieu de respecter le RRU en termes de rampe de sortie de parking ;
- que le projet prend place sur une parcelle en friche et fortement boisée qui est en zone de valeur biologique significative ;
- que la multiplication des bâtis projetés implique l'abattage d'arbres matures participant au maillage vert bruxellois ;
- que le projet prévoit notamment l'abattage de 17 arbres dont 11 érables sycomores, 1 frêne commun, 1 chêne pédonculé, 1 bouleau commun et 3 noyers communs ;
- que la conservation des 19 autres arbres semble compromise par les importantes modifications de relief sur la quasi-totalité de la parcelle ;
- que les arbres créent un îlot de fraîcheur utile au milieu urbain ;
- qu'il convient dès lors d'étudier leur état sanitaire et de proposer un projet moins impactant en termes d'emprise au sol et une implantation préservant les sujets les plus sains et intéressants (frêne, noyer, chêne) ;
- que le projet doit être exemplaire en terme de maintien et de renforcement de la biodiversité et des qualités végétales de la parcelle, ce qui n'est pas le cas en l'état ;
- que la parcelle accueille des espèces animales protégées comme l'écureuil roux ;
- qu'il y a lieu de faire réaliser une étude phytosanitaire de l'ensemble des arbres ;
- qu'un plan paysagé est à concevoir sur base de l'étude phytosanitaire ;
- qu'il est souhaitable que le plan paysagé dicte l'implantation des constructions afin de préserver les sujets les plus sains et intéressants ;
- que le projet présente des doubles garages accessibles par des pentes d'une double largeur ;
- qu'afin d'augmenter les zones perméables en zone de recul au sein du lotissement, il y a lieu de réduire la largeur des accès au garage ;
- qu'il y a lieu de compléter l'offre de mobilité par la création de parkings pour vélos dans les garages ;

- qu'il y a lieu de prévoir des espaces de parking pour vélos de l'ordre d'un emplacement par chambre et d'une dimension de 60 x 200 cm par emplacement ;
- que la maison mitoyenne du lot 4 dépasse de 97 cm en profondeur la maison N°16 au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- qu'elle diminue l'ensoleillement du voisin ;
- que l'alignement des façades arrières permet de préserver les qualités de la zone de cours et jardins de l'habitation mitoyenne ;
- qu'il y a lieu d'aligner la nouvelle construction sur la profondeur de la maison N°16 au rez-de-chaussée ;
- qu'il y a lieu de prévoir un recul de 60 cm par rapport à l'alignement de la façade avant pour la lucarne en façade avant ;
- que ce recul permet d'inscrire la lucarne comme un élément dans la toiture en non pas comme une rehausse de façade ;
- que l'accès au garage de la maison du lot 4 ne semble pas aisé au vu du peu de largeur de la voirie à cet endroit ;
- qu'il serait pertinent de joindre un plan qui renseigne la voirie et les manœuvres nécessaires pour accéder au garage ;
- que les principaux matériaux de la maison du lot 1 sont les suivants :
 - des briques de ton claire et un bardage bois de ton naturel en façade ;
 - des menuiseries en aluminium de ton brun foncé ;
 - des tuiles de ton brun foncé pour les tuiles ;
- que les principaux matériaux des maisons des lots 2 et 3 sont les suivants :
 - un parement extérieur en pierre naturelle et un bardage bois de ton naturel en façade ;
 - des menuiseries en aluminium de ton brun foncé ;
 - des tuiles de ton brun foncé pour les tuiles ;
- que les principaux matériaux de la maison du lot 4 sont les suivants :
 - des briques peintes en blanc et un bardage bois de ton naturel en façade ;
 - des menuiseries en aluminium de ton brun foncé ;
 - des tuiles de ton brun foncé pour les tuiles ;
 - des lucarnes en zinc prépatiné ;
- que ces matériaux sont qualitatifs et harmonieux ;
- que les citernes projetées doivent être placées sous des zones minéralisées afin de maximiser la pleine terre ;
- que le dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales n'est pas détaillé (calcul de dimensionnement, choix des techniques de GIEP) ;
- qu'un calcul du CBS+ et un détail des aménagements permettant de le maximiser (plantations, abris faune...) pourraient avantageusement être joints au dossier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2023 au 04/09/2023 ;

Vu les 8 réclamations, dont 3 pétitions respectivement de 13, 17 et 19 signatures, portant sur :

1. l'augmentation de la circulation dans la rue et la saturation du stationnement ;
2. la présence de doubles garages pour les villas des lots 1, 2 et 3 et donc la perte de zones de stationnement ;
3. la création possible de collocations dans les maisons et donc l'augmentation importante de voitures dans le quartier ;
4. la hauteur importante des villas des lots 1, 2 et 3 (faîte à 11,11 m) ;
5. la hauteur de la maison du lot 4 qui dépasse la maison mitoyenne (N°16) ;
6. le fait que le volume du lot 4 en façade arrière dépasse le volume de la maison N°16 ;
7. la terrasse située sur le garage du lot 4 ;
8. l'accès au garage du lot 4 depuis la rue ;
9. la construction de caves en sous-sol qui sont plus profondes que les caves de la maison N°16 et la demande d'effectuer un état des lieux ;
10. la couleur du toit de la maison du lot 4 ;
11. le respect du relief du terrain le long de la limite mitoyenne entre le lot 4 et le terrain de la maison N°16 ;
12. le rachat de la mitoyenneté et l'entretien des corniches ;
13. la préservation de la végétation existante ;
14. la densité du projet et la taille des constructions ;
15. le rehaussement du niveau du terrain ;
16. la zone de recul trop importante ;
17. la gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant que :

1. l'augmentation de la circulation dans la rue est proportionnel au nombre de logements octroyés ;
2. la réduction de la largeur d'accès au garage permettra de retrouver des emplacements en voirie ;
3. la demande concerne la création d'habitations unifamiliales ;
4. cette hauteur est trop importante et ne s'intègre pas au bâti environnant, elle devra être diminuée ;
5. la hauteur de la maison projetée sur le lot 4 est de même hauteur que la maison mitoyenne N°16. La forme de la toiture engendre un dépassement au niveau du versant arrière de 3m ;
6. l'alignement en façade arrière de la maison du lot 4 par rapport à la maison N°16 est demandée dans le présent avis ;
7. aucune terrasse n'est prévue au-dessus du garage du lot 4. Il s'agit d'une toiture végétalisée ;
8. un plan de manœuvres est souhaitable afin de démontrer l'accessibilité de ce garage depuis la voie publique ;
9. il y a lieu d'aborder ce point avec l'architecte en charge du chantier ;
10. la couleur du toit est cohérente par rapport à la globalité du projet présenté ;
11. ce point est respecté sur les plans ;
12. Il s'agit d'une matière civile ;
13. la végétation existante devra être maintenue au maximum ;
14. la superficie bâtie au sol de chaque construction est trop importante et se fait au détriment de la préservation de la faune et la flore ; elle devra être diminuée ;
15. le relief existant du sol est à maintenir au maximum ;
16. les zones de recul adéquates seront à définir en fonction du plan paysager ;
17. la gestion intégrée des eaux pluviales est prévue mais doit être plus détaillée comme demandé dans le présent avis ;

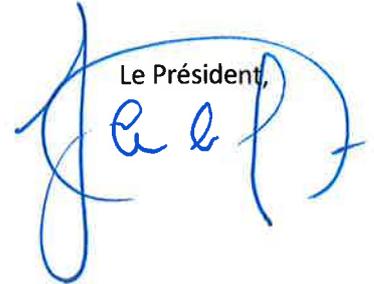
AVIS DEFAVORABLE pour le projet tel que présenté, à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

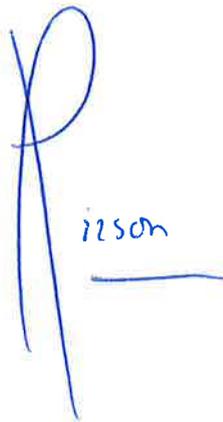
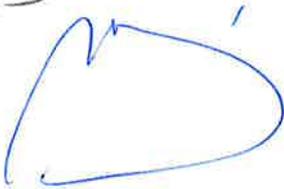
La Commission,

Les membres,

Le Président,



Flemion N.



issou