

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 novembre 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
 - 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 Adeline RUSSEL, 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 : R.S.I. S.R.L.
- sur la propriété sise : Avenue des Alezans 9
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre une maison unifamiliale

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 : Monsieur Frédéric MEYS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Malvine AREND, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur Bernard d'URSEL
 - Madame Eliane d'URSEL
 - Madame Anne PIROTTE
 - Monsieur Claude PIROTTE
 - Madame Margaret MULLIGAN

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à étendre une maison unifamiliale ;
- 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande porte sur :
 - la suppression de la toiture en pente de la maison et la construction d'un étage à toit plat en recul ;
 - la création d'une extension sur deux niveaux du côté latéral gauche ;
 - la création d'une extension au rez-de-chaussée arrière en prolongation de la cuisine ;
 - l'isolation de la maison par l'extérieur et le placement d'un crépi de ton clair ;
 - l'abattage de 3 arbres (1 pin, 1 cèdre et 1 cyprès) ;
 - l'aménagement de terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étage ;
- qu'il est fait application de la prescription 1.5.2° du Plan Régional d'affectation du Sol : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 8 : hauteur d'une construction isolée : la hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries ;
- que la dérogation telle que présentée n'est pas acceptable :
 - le gabarit du nouveau volume ne s'intègre pas dans le quartier ;
 - le projet présente une hauteur sous corniche sensiblement supérieure à celles des habitations voisines ;
 - le quartier présente pour la majorité des constructions à toitures inclinées, (on retrouve un cas similaire à toit plat en recul au 2^{ème} étage au n°16 de l'avenue des Alezans qui reste une exception) ;
- que les façades quelconques cumulées à la volumétrie imposante affirment un aspect monobloc étranger au quartier ;
- que la demande vise également à abattre 3 arbres dont un cèdre de l'Himalaya pour des raisons d'ombres portées ;
- que cette motivation est insuffisante et qu'il y a lieu de préciser leur état sanitaire ;
- que l'abattage de ces 3 sujets entraînerait une perte importante pour la faune et la flore du quartier ;
- que le projet vise la replantation de 2 pommiers ;
- que l'aménagement de la terrasse au 2^{ème} étage arrière crée des vues plongeantes et intrusives vers l'intérieur d'ilot ;
- que du côté de l'habitation sise au n°3 Square du Manège, le dernier niveau ne présente pas de recul, ce qui renforce l'effet imposant du projet et sa non-intégration dans le quartier ;
- que le projet n'est pas adapté à la taille de la rue des Alezans assez étroite ;
- que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 ;

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

- la hauteur, l'ampleur et l'aspect du projet ;
- la perte d'ensoleillement pour les habitations voisines due à la hauteur du gabarit projeté ;
- la présence de panneaux solaires qui accroît le gabarit total du projet ;
- l'abattage des 3 arbres à hautes tiges dont un magnifique cèdre de l'Himalaya seulement justifié par un confort de vue et d'ombre portée ;

- la rupture de l'homogénéité avec le reste du quartier ;
- une perte des qualités végétales du jardin à cause des extensions et des abattages ;
- la présence de terrasses en hauteur qui offrira une vue plongeante vers les propriétés voisines ;
- le fait que le projet ne respecte pas certaines prescriptions du cahier des charges (et servitudes) Bernheim - Outremer qui régit le quartier délimité par l'avenue des Alezans, l'avenue des Obstacles et le square du Manège :
 - les habitations doivent comporter des toitures à pentes inclinées ;
 - l'extérieur et la hauteur des habitations ne dépareront ni le site ni l'aspect de la propriété et des propriétés voisines ;

Considérant :

- que des réclamations ont été adressées concernant l'existence des prescriptions du cahier des charges (et servitudes) Bernheim - Outremer qui régit le quartier délimité par l'avenue des Alezans, l'avenue des Obstacles et le square du Manège ;
- que le projet ne respecte pas certaines prescriptions de ce cahier des charges ;
- qu'il s'agit d'une convention civile qui accompagnait certains actes de vente ;
- que le projet, le cas échéant, doit s'adapter aux conditions civiles appropriées ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La dérogation à l'article 8, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

The image shows three handwritten signatures in blue ink. One is a large, stylized signature with a prominent loop. To its left are two smaller, more compact signatures.The image shows a single handwritten signature in blue ink, which is highly stylized and cursive, enclosed within a large, sweeping loop.