

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 :
 - 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
- 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 : Monsieur Philippe DECAMPS
- sur la propriété sise : Avenue Mostinck 70
- qui vise à exécuter les travaux suivants : démolir et construire une maison unifamiliale 4 façades

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'1 réclamation ou observation a été présentée ;

DECIDE à huis clos :

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

Considérant que le 9 novembre 2023, Urban et la Commune se sont rendus sur site suite à l'avis de la Commission de Concertation du 19 octobre dernier pour mieux évaluer la valeur patrimoniale de ce bien et fournir un rapport patrimonial ;

Considérant :

- que le projet vise à démolir l'habitation existante et à construire une habitation unifamiliale 4 façades ;
- 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 le bien se situe en zone tampon d'un site Natura 2000 et en zone de développement écologique ;
- qu'il est fait application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/04/2004 et modifié à plusieurs reprises : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;
- que le bien est inscrit dans le Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n°V/3 approuvé par Arrêté Royal du 31/01/1969 ;
- que le bien est repris à l'inventaire thématique du patrimoine architectural contemporain 1939-1999, construit comme « bungalow » en 1956 par le bureau d'architecture Groupe A (architectes Emile-José Fettweis et Henri Stenne) ;
- que d'après le rapport patrimonial, la valeur patrimoniale de ce bien est bien confirmée (valeur artistique et esthétique), l'architecte Fettweis est réputé pour son architecture de style moderniste, le bungalow avenue Mostinck se caractérise pour sa logique spatiale et rationnelle et son intégration dans le contexte paysager ;
- que toutefois, le type d'architecture « bungalow » est construit avec des fondations et une structure très légère qui rend la rénovation de cette maison très difficile ;
- que le bien d'origine se déploie très profondément sur la parcelle, ne laissant que peu de place au développement d'un jardin paysager de qualité ;
- que le bien présente d'importantes infiltrations en sous-sol, particulièrement au droit du carport ; que, de par sa conception, à moins d'une transformation profonde et peu réaliste, il ne peut atteindre une performance énergétique appropriée ;
- que l'absence de protection patrimoniale a motivé ses propriétaires à l'acquérir et à développer un projet de démolition/reconstruction ;
- que la visite a démontré le peu de qualité structurelle et la légèreté des matériaux et d'habitabilité de la maison, l'exiguïté des locaux, notamment des pièces de nuit, rendant une isolation par l'intérieur peu appropriée, et le mauvais état général du bâti ; qu'une isolation par l'extérieur des structures en béton peut s'avérer extrêmement coûteuse et dénaturera l'aspect général du bien tout en augmentant son emprise au sol ; que les structures ne permettent pas une rehausse du bâti ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
 - la démolition de l'habitation unifamiliale existante ;
 - la reconstruction d'une nouvelle habitation unifamiliale ;
 - l'abattage d'un arbre ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) :
 - article V, 3.a) : implantation – zone latérale non aedificandi 5m ;

- que la dérogation est acceptable :
 - la nouvelle construction s'implante au niveau de largeur au même endroit que la façade avant de la maison actuelle ;
 - vu la largeur de la parcelle de 16m94, si les zones latérales non aedificandi de 5m sont respectées, la largeur maximale de l'habitation doit présenter 6m94 ; ce qui est réduit pour une parcelle de ce type ;
 - les parcelles voisines présentent des zones latérales non aedificandi inférieures à 5m ;
 - l'élaboration du PPAS date de 1969 et est postérieure à la construction de nombreuses habitations dans l'environnement immédiat de la parcelle ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS):
 - article V, 5 : toiture à versants inclinés et matériaux de couverture ;
- que la dérogation est acceptable :
 - des toitures plates sont existantes dans l'environnement du projet ;
 - cela conserve la typologie de l'habitation existante ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS) :
 - article V, 6 : matériaux de parement – briques, pierres blanches et bleues et peinture allant du blanc au gris clair ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'enduit est un matériau présent dans le voisinage du projet ;
 - il s'inscrit dans la dérivation de la peinture autorisée dans le PPAS ;
 - cela ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- que concernant la démolition de l'habitation existante, un reportage photographique intérieur a été réalisé ainsi qu'une visite sur place ;
- qu'en termes de gabarit, l'habitation projetée est construite plus basse de +/- 65cm par rapport à la construction d'origine; que cela permet de diminuer la hauteur totale du R+2 tout en respectant les prescriptions minimales de hauteur de 2m50 pour les surfaces habitables d'après le Règlement régional d'Urbanisme (RRU) ;
- que la hauteur du faite est 2m20 plus haute par rapport au point le plus haut de l'ancienne habitation ; que l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à l'ancienne habitation est inférieur à un étage complet de +/- 3m ;
- qu'en termes de profondeur, le volume est diminué de +/- 5m50 ; que la nouvelle construction est moins profonde que l'habitation voisine de droite ; qu'au niveau de l'habitation voisine de gauche, celle-ci est située à minimum 35m et en fond de parcelle contre la forêt ;
- que le projet proposé réduit la profondeur du bâti, compactifie l'habitat et qu'il peut être réalisé sans abattage des arbres en bon état sanitaire ; que, moyennant une attention particulière à la circularité et au réemploi de matériaux, il est de nature à proposer un bâtiment passif ; que l'utilisation de l'outil Totem est préconisé ;
- que le nouveau projet augmente légèrement l'emprise au sol et l'artificialisation de celui-ci dans une zone très sensible en matière de biodiversité ; qu'il y a lieu de réduire les zones de terrasses et de cheminement et de prévoir des revêtements perméables ;
- que le projet prévoit une citerne de récupération des eaux pluviales avec infiltration du trop-plein ; qu'il convient de préciser la réutilisation des eaux à des fins domestiques (WC, laverie, entretien...) ; que le dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle doit être détaillé et déconnecté du réseau d'égouttage public ;
- que le projet est de nature à permettre l'aménagement d'un jardin paysager plus approprié à la zone tampon; qu'il doit être l'occasion de participer au renforcement de la biodiversité et démontrer comment il y parvient ; qu'il y a lieu notamment de proposer des abris pour la petite faune et des plantations en cohérence avec les essences présentes dans la zone Natura 2000 limitrophe de la parcelle ;
- qu'il convient à cet égard de consulter l'arrêté de désignation de cette zone Natura 2000 et de proposer un projet y faisant écho ;

- que l'utilisation de l'outil CBS+ est recommandé et qu'il convient d'en maximiser le score par des aménagements appropriés ;
- que les façades sont recouvertes d'un enduit de ton blanc et d'un bardage en bois ;
- que le langage architectural des façade latérales et arrière pourraient être prolongé en façade avant (bardage bois) ;
- que l'étage du rez-de-chaussée , semi enterré, est recouvert d'une pierre de ton gris moyen ;
- que le rez-de-chaussée doit maintenir son caractère semi enterré ;
- qu'il y a lieu de prévoir des plantations hautes de part et d'autre du garage et de la porte d'accès au cabinet ;
- que les châssis et les portes sont en aluminium de ton anthracite ;
- que la toiture plate est végétalisée ;
- qu'une terrasse en bois est aménagée au niveau de la façade latérale droite et en façade arrière ;
- que l'habitation unifamiliale est composée d'un cabinet de kiné au rez-de-chaussée avec son entrée privée en façade avant ;
- que l'entrée principale de l'habitation est placée sur la façade latérale gauche comme pour l'habitation d'origine ; que celle-ci est composée de 4 chambres ;

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

Vu la réaction favorable d'un voisin au projet ;

AVIS FAVORABLE de Bruxelles Environnement et de la Commune, à condition de :

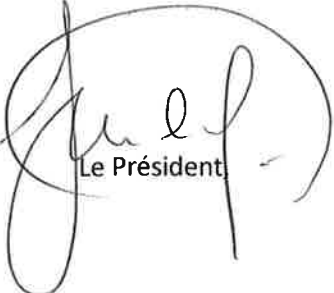
- prolonger le langage architectural des façades latérales et arrière en façade avant (bardage bois) ;
- prévoir des plantations hautes de part et d'autre du garage et de la porte d'accès au cabinet ;
- utiliser l'outil Totem et assurer la circularité du projet de démolition/reconstruction ;
- réduire l'emprise des terrasses et des cheminements et proposer des revêtements perméables ;
- préciser la réutilisation des eaux pluviales ;
- détailler le dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales (déconnexion du réseau d'égouttage) ;
- présenter un plan paysager en continuité de la zone Natura 2000 ;
- calculer et maximiser le CBS+ ;

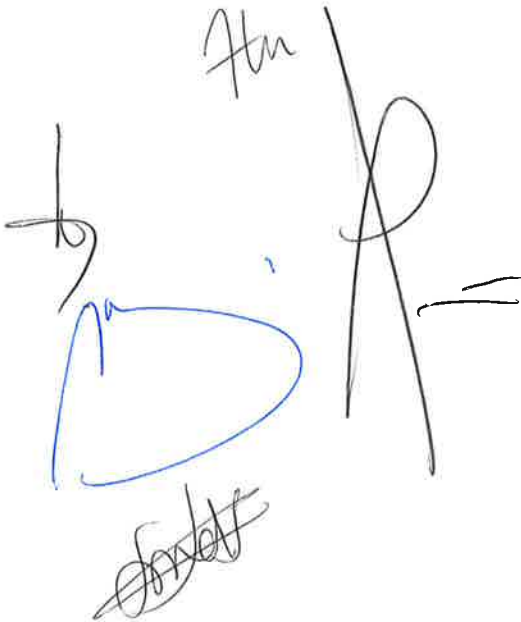
La Direction de l'Urbanisme et la Direction du Patrimoine Culturel s'abstiennent.

Les dérogations aux articles V.3.a), V.5 et V.6 du Plan particulier d'Affectation du Sol sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,


Le Président


Handwritten signatures and initials, including a blue signature and a signature with a horizontal line through it.