

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 novembre 2024 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 : /
 - 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-secrétaire de la Commission de Concertation
- 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 : Monsieur Alexandre COBBAERT et Madame Kathleen VAN ROMPAY
- sur la propriété sise : Avenue Mostinck (entre 54 et 60)
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construction d’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 3 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Alexandre COBBAERT et Madame Kathleen VAN ROMPAY
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Denis MINDEN, architecte
- les personnes et organismes qui l’ont demandé :
 - Madame Marie OLBRECHTS
 - Monsieur Mogens DAHL
 - Madame Caroline PERSOONS
 - Madame Cécile BEGULE
 - Monsieur Jean-Philippe BRONDEL

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à construire une habitation unifamiliale 4 façades et l'abattage de 3 arbres ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est inscrit dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n°V/3 approuvé par Arrêté Royal du 31/01/1969 ;
- que la construction projetée est située dans la zone tampon de 60 m d'une zone Natura 2000 ;
- qu'il est fait application de l'article 57 de l'Ordonnance du 1er mars 2012, approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/03/2012 : actes et travaux susceptibles d'affecter une zone Natura 2000 sont soumis à évaluation appropriée des incidences ;
- que l'avenue Mostinck est pourvue d'un alignement de 5 m ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
 - la construction d'une habitation unifamiliale 4 façades avec toiture en pente ;
 - l'installation d'un escalier extérieur et de murs de soutènements en L en zone latérale ;
 - la création d'une allée carrossable en dolomie vers la maison ;
 - l'abattage de 3 arbres situés dans la zone de l'allée carrossable ;
 - la replantation de 3 arbres dans la zone de cours et jardins ;
 - des modifications de relief supérieures à 0,50 m ;
 - l'installation d'un portail à rue ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - Article V, 3. Implantation : a) zone latérale non aedificandi : 5,00 m minimum ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - l'escalier extérieur et son mur de soutènement sont situés dans la zone latérale non aedificandi à 3,85 m de la limite mitoyenne (N°54) ;
 - une déclivité importante est présente avec la parcelle du N°54 ;
 - le terrain de la nouvelle construction est située en hauteur par rapport à la maison N°54 ;
 - l'emplacement de l'escalier est trop proche du N°54 et est de nature à créer des vues plongeantes vers celui-ci ;
 - il y a lieu de prévoir l'escalier et son mur de soutènement dans la zone de construction définie au P.P.A.S. ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - Article V, 4. Gabarit : 4,50 m maximum sous corniche, au niveau du terrain naturel au milieu de l'implantation projetée ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - le gabarit projeté a une hauteur de 7,62 m sous corniche, dimension prise au niveau naturel, au milieu de l'implantation projetée ;
 - en façade avant, l'habitation est composée de 3 niveaux hors sol + toiture en pente ;
 - sa hauteur totale, toiture comprise, est de 11,65 m ;
 - son implantation sur la parcelle présente un recul similaire par rapport à la rue avec l'habitation voisine de gauche (N°54) ;
 - la hauteur sous corniche de l'habitation voisine de gauche (N°54) est de 5,35 m et sa hauteur sous faîte est de 6,75 m ;
 - pour rappel, le terrain de la nouvelle construction est située en hauteur par rapport au N°54 ;

- l'habitation projetée est située au sud du N°54 ; la hauteur de son gabarit augmenté par la déclivité du terrain entrainera une diminution, voir une suppression de l'ensoleillement du sud pour le N°54, dont la terrasse et les baies vitrées du séjour sont orientées au sud ;
- la hauteur sous corniche de l'habitation voisine de droite (N°60) est de 3,60 m et sa hauteur sous faite est de 8,80 m ;
- les deux voisins directs ont un gabarit considérablement inférieur au volume projeté ;
- la bâtiment projeté ne tient pas compte de la déclivité du terrain et des gabarits des deux maisons voisines ;
- il ne s'intègre pas dans son environnement bâti ;
- il y a lieu de diminuer la hauteur sous corniche du bâtiment en respectant les prescriptions du P.P.A.S ;
- que la demande déroge à l'article suivant du P.P.A.S. :
 - Article IV, 6. Matériaux de parement : a) les briques de parement rugueuses dans la gamme des rouges ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - la brique projetée est de ton gris clair ;
 - dans le projet tel que présenté, avec un gabarit trop important, la dérogation est refusée ;
 - la faisabilité d'une brique de ton gris clair sera analysé dans le cadre du projet modifié ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre VIII, chapitre 2, article 3 : rampe de sortie des parkings ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - le R.R.U. prévoit une rampe de sortie des parkings présentant une pente maximale de 4 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ;
 - la pente de garage dont il est question est de 8 % sur toute sa longueur ;
 - dans le projet tel que présenté, la dérogation est refusée ;
 - la faisabilité de la rampe de sortie sera analysé dans le cadre du projet modifié ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) :
 - Titre VI, article 50 : Clôture des propriétés longeant la voie publique - la haie vive ou des murets de 80 cm de hauteur maximum ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
 - une haie vive est prévue à front de la voie publique en situation projetée ;
 - le projet prévoit aussi l'installation d'un portail à rue d'une hauteur de 2,12 m et d'une largeur de 4,99 m en aluminium plein ;
 - l'avenue Mostinck est caractérisée par la présence presque exclusive de haies vives, dont certaines avec murets bas, à front de la voie publique ;
 - l'installation d'un portail plein crée une rupture dans la perspective végétalisée de l'avenue Mostinck ;
 - il ne s'intègre pas dans le quartier et génèrerait un précédent non souhaitable dans le rue ;
 - il y a lieu de prévoir une délimitation à front de la voie publique qui respecte le R.C.U. ;
- que la construction est implantée à 15,82 m de l'alignement avec la voirie ;
- que des modifications du relief du terrain sont prévues autour de la construction projetée ;
- qu'il y a également des modifications du relief prévues dans les zones de 0,50 m le long des limites mitoyennes latérales ; qu'aucune modification de relief ne peut être réalisée dans ces zones ;
- qu'il y a lieu de maintenir le relief du terrain existant le long des limites mitoyennes sur une largeur de 0,5 m minimum ;
- qu'une allée carrossable en dolomie est prévue vers la maison ;
- que la superficie de cette allée est conséquente et s'étend sur toute la largeur de la maison ; qu'il y a lieu de limiter l'allée à la superficie strictement nécessaire pour permettre l'accès aux garages ;
- que la création de l'allée engendre l'abattage de 3 arbres ; qu'il s'agit de deux robiniers faux acacias et d'un pin noir ;
- que le permis comprend la replantation des même sujets, soit deux robiniers faux acacias et d'un pin noir, dans la zone de cours et jardins en bordure du parc ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 3 chambres ;

- que les matériaux de façade projetés sont de la brique de ton gris clair et du crépi blanc ;
- que les châssis sont en aluminium de ton anthracite ;
- que les tuiles sont de ton anthracite ;
- que la parcelle se situe en zone tampon Natura 2000 et en zone de développement du maillage vert bruxellois ; qu'elle est de valeur biologique élevée ; que près d'une centaine d'espèces protégées sont observées dans la zone ;
- que l'évaluation appropriée des incidences indique : « il est cependant important de mentionner que les conditions météorologiques (pluies intermittentes et temps nuageux) étaient peu favorables à l'observation de la faune. De plus, ces observations consistaient en des observations rapides et non en un inventaire exhaustif de la faune et de la flore existante » ; qu'il convient dès lors, avant tous travaux, de faire effectuer un relevé détaillé par un écologue des espèces et de leurs abris présents sur la parcelle et, le cas échéant, de solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature (biodiv@environnement.brussels) ;
- que le projet prévoit l'abattage de trois arbres pour l'aménagement du chemin carrossable d'accès ; qu'il conviendrait de joindre un plan détaillé des arbres existants, la figure 5 de l'EAI étant incomplète au regard de la parcelle en situation existante suivant les photos ; que, selon cette figure, il serait possible de prévoir un accès évitant un tel abattage ;
- que, selon l'annexe 1, le projet prévoit l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 10 m³ ; qu'il ne prévoit cependant pas de dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales ; qu'il y a lieu de préciser la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (WC, entretien, laverie...) et d'infiltrer le trop-plein sur la parcelle ; que le principe de la déconnexion des eaux pluviales du réseau d'égouttage et de zéro rejet dans celui-ci doit être respecté ; que l'ensemble de ce dispositif doit être mentionné sur plan ;
- que le projet doit joindre un plan paysager détaillé comprenant l'ensemble des aménagements et plantations favorables au renforcement et au développement de la biodiversité ; qu'il doit notamment y intégrer les recommandations contenues dans l'EAI (abris pour la faune...) ; que le calcul du CBS+ et la maximisation de son score via les aménagements appropriés à un tel développement serait également utile à la conception d'un projet exemplaire ;
- qu'il convient de prévoir des éclairages limités n'impactant pas la faune et la flore ; que ceux-ci doivent être spécifiés sur plan ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2022 au 19/11/2022 ;

Vu les 3 réclamations introduites durant l'enquête publique et concernant :

- l'absence de prise en considération de l'impact de la future construction sur la propriété voisine ;
- l'impact en termes de luminosité sur l'habitation voisine ;
- le gabarit du bâtiment projeté ;
- la construction d'un escalier extérieur en zone non aedificandi ;
- le parement de brique de couleur grise ;
- des inquiétudes face aux travaux de creusement du terrain ;
- des inquiétudes concernant la stabilité des arbres à proximité desquels les travaux de décaissement auraient lieu ;
- des inquiétudes par rapport à la perte de végétation dans un contexte de changement climatique ;
- la présence d'un portail à front de voirie en situation projetée ;
- l'abattage de 3 arbres ;
- garantir le maintien des autres arbres ;
- prévoir les replantations du côté de la voirie et non au fond du jardin ;
- la possibilité d'accéder à la maison par l'allée existante de l'ancienne propriété ;
- la couleur grise des briques projetées ;

Considérant :

- que l'impact en termes de luminosité sur l'habitation voisine est réelle au vu du gabarit projeté trop important ;
- que le gabarit du bâtiment projeté ne s'intègre pas à l'environnement bâti ;
- que l'escalier extérieur et son mur de soutènement devront être compris dans la zone de construction ;
- que le choix de la couleur des briques devra être analysé sur base d'un projet global, dans le cadre d'un projet modifié ;
- que concernant les abattages d'arbres, il y a lieu de prendre en compte l'impact de la construction en phase de chantier et d'évaluer le risque d'endommagement des arbres par la circulation des machines de chantier, le décaissement du terrain et le stockage des matériaux et terres sur le terrain ;
- que concernant les replantations, les robiniers et les pins ne sont pas indigènes en région bruxelloise, il y aurait donc lieu d'envisager des replantations d'espèces indigènes et utiles à la biodiversité présente dans le parc de la Woluwe ;
- que de surcroît, vu la densité d'arbres et arbustes présents actuellement sur le terrain, le plan de replantation n'est pas réaliste du fait de la proximité des nouveaux sujets entre eux et par rapport aux arbres existants ;
- qu'un portail ne s'intègre pas dans la perspective végétalisée de l'avenue Mostinck ;
- qu'un abattage restreint pourra être octroyé pour permettre la mise en œuvre d'une construction sur le terrain ;
- qu'il y aura lieu de prévoir la protection des autres sujets lors du chantier ;
- que les replantations devront être cohérentes par rapport à la parcelle et aux sujets déjà existants ;
- que cette allée est située sur une autre propriété ;
- que le quartier présente des variations de couleurs de briques dont les dominantes sont les briques de ton rouge et la brique peinte en blanc ;

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

La dérogation à l'article V, 3 du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article V, 4 du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article IV, 6 du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 50 du titre VI du Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

A collection of handwritten signatures in black and blue ink, representing the members of the commission. The signatures are written over a large, stylized signature that appears to be 'P.'.

La Commission,

Le Président,

A handwritten signature in black ink, representing the president of the commission. The signature is written over a large, stylized signature that appears to be 'P.'.