

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 16 mai 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 :
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - 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
- 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 : Madame Mathilde SEGHERS et Monsieur Alexandre WEINBERG
- sur la propriété sise : Avenue de l'Hélice 51
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer l'habitation 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 que 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Mathilde SEGHERS
 - Monsieur Alexandre WEINBERG
 - Monsieur Pascal HANIQUE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Bertrand DIERCKX, architecte pour DG ARCHITECTS
 - Monsieur Pierre-Henri DEPRez, architecte pour DG ARCHITECTS
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

DECIDE à huis clos :

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

Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 21/12/2023 concernant l'extension et la transformation de l'habitation unifamiliale 4 façades ;

Considérant :

- que le projet vise à étendre et à transformer l'habitation unifamiliale 4 façades ;
- 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bâtiment a été construit en 1919 ;
- que celui-ci est antérieur au 01/01/1932 mais qu'il n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que l'habitation est située dans un périmètre dont la cohérence de développement historique et urbanistique du quartier a été concentrée entre-deux-guerres et qui a produit une typologie et des caractéristiques architecturales et paysagères spécifiques ;
- que ce périmètre est représentatif d'une zone de villégiature « ville-campagne », ayant conservé jusqu'à ce jour une dominante de (grandes) parcelles aérées bâties de villas 3 à 4 façades ;
- que le patrimoine végétal est très fourni et l'inscription d'une architecture à dominante « pittoresque » au sein d'une végétation abondante crée des perspectives paysagères de grande qualité ;
- qu'un arbre remarquable (Hêtre d'Europe) repris à l'inventaire du patrimoine naturel se situe en zone de recul ;
- qu'il convient de le protéger ainsi que sa zone racinaire pendant la durée du chantier ;
- qu'il est fait application aux articles suivants du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - A.0.6 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
 - la transformation de la toiture et la création de lucarnes ;
 - l'extension au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage en façades avant et arrière ;
 - le déplacement de l'escalier intérieur desservant le rez-de-chaussée et les 2 étages supérieurs ;
 - le réaménagement intérieur ;
 - la modification du relief du jardin ;
 - la construction d'une piscine dans la partie arrière gauche du jardin ;
 - la construction d'un local technique pour la piscine en fond de parcelle ;
 - l'abattage d'un bouleau ;
 - la replantation d'un arbre fruitier ;
- que les travaux transforment l'habitation existante ; que seuls certains murs de façades ou porteurs sont conservés ;
- qu'en façade avant, une extension au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage est prévue sur la moitié de la façade ; que toutes les baies sont transformées ;
- que sur toutes les façades, un parement en briques de teinte beige sur isolant est prévu ; que la longueur de l'habitation est augmentée de part et d'autre dans les zones latérales suite à cette nouvelle enveloppe du bâtiment ;
- qu'en façade arrière, une extension au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage est prévue sur toute la façade ;
- qu'une terrasse se développe au niveau du séjour et d'une partie de la cuisine en façade arrière ;
- qu'un remblai de terre, d'au moins 1,30 m de hauteur au plus haut, est prévu au niveau de la nouvelle terrasse en façade arrière ;
- que ce remblai permet de retrouver la terrasse au niveau du rez-de-chaussée et des espaces de vies ;

- que cette rehausse de terres sur les côtés de la terrasse est prévue en pente douce pour revenir au niveau naturel du terrain aux abords du voisinage, aménagés avec des plantations ;
- que les remblais proviendront des déblais de l'extension ;
- que le 2^{ème} étage est prévu sous une toiture à versant positionnée en recul par rapport aux façades ;
- que des toitures végétalisées inaccessibles sont prévues pour les toitures plates ;
- qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate au 2^{ème} étage ;
- que des panneaux solaires sont prévus sur le versant arrière de la toiture et sur la toiture plate du sommet de la toiture ;
- qu'une pompe à chaleur est prévue mais que son emplacement n'est pas précisé ; qu'il y a lieu de dessiner la pompe à chaleur sur les plans ;
- que celle-ci doit se situer à une distance de minimum 3 m par rapport aux limites mitoyennes et non visible depuis l'espace public (chapitre XI, article 33/2 de l'arrêté « minime importance » du 13/11/2008 et modifié à plusieurs reprises) ;
- que dans le futur Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) du Plateau de Stockel, les unités extérieures des pompes à chaleur situées à moins de 8 m d'une propriété voisine seront munies d'un caisson acoustique dont la performance sera calculée sur base d'une analyse de l'impact sonore de l'installation de la pompe à chaleur proposée ;
- que tous les châssis et portes sont prévus en aluminium de teinte brun/noire ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 4 chambres ;
- que les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en matière d'habitabilité sont respectées ;
- que la piscine, située dans la zone de cours et jardin, a une dimension de 12,80 m sur 4,81 m avec une profondeur constante d'1,50 m ;
- que la piscine est implantée à 8,34 m de la limite mitoyenne arrière et à minimum 4,13 m de la limite mitoyenne gauche et entourée d'une margelle ;
- qu'une terrasse est aménagée sur la partie latérale gauche de la piscine et située à minimum 1,50 m de la limite mitoyenne gauche ;
- que les techniques de la piscine sont prévues dans le nouveau cabanon / local technique situé à l'arrière de la piscine, à minimum 3 m de la limite mitoyenne arrière ;
- que le projet prévoit l'installation d'une citerne de 20.000 L dont le trop-plein se rejette dans une fosse drainante ;
- que celle-ci prévoit également la réutilisation des eaux pluviales récoltées à des fins domestiques ;
- que le projet augmente la minéralisation de la parcelle de valeur biologique significative ;
- que l'outil CBS+ a été utilisé et que le score global reste stable en raison de la création de nouvelles surfaces de massifs de fleurs / potagers pleine terre ainsi que la création de zones arbustives et arborées / haies ;
- que le projet prévoit l'abattage d'un bouleau ;
- que l'essence du fruitier à replanter est de type pommier et sera situé en fond de parcelle du côté droit ;
- que le projet améliore le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 03/05/2024 ;

Vu la réclamation hors délais portant sur :

- le modification du niveau des terres existantes ;
- le remblai commençant trop près de la haie mitoyenne gauche ;
- la porte-fenêtre latérale de la cuisine donnant une vue directe ;
- l'inclinaison de la pente de toit ne couvrant pas toute la toiture ;
- le demande d'utilisation de la toiture plate du côté de la maison voisine de gauche (n°53) ;
- le respect des directives du futur R.C.U.Z. portant sur les remblais et la pente du toit ;

Considérant que :

- la modification du relief des terres est située sur la parcelle du projet ;
- que la terrasse située au niveau du rez-de-chaussée du projet prend naissance à partir de 6,27 m par rapport à la limite mitoyenne gauche ;
- les pentes du remblais commencent à partir des façades latérales, ne modifiant pas le relief existant des zones latérales ;
- la baie de la cuisine est située à minimum 2,22 m de la limite mitoyenne gauche ; que celle-ci respecte les prescriptions du Code civil en matière de vues droites ;
- les toitures plates sont végétalisées et inaccessibles ;
- que le bien est en repris en catégorie 3 dans le futur R.C.U.Z. ; qu'il n'y a pas de condition au niveau de la pente de toit et qu'au niveau de la modification du relief du sol, celle-ci doit être restreinte ;

AVIS FAVORABLE tel que présenté, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- préciser l'emplacement de la pompe à chaleur sur les plans (qui n'est pas située sur la toiture) ;
- munir la pompe à chaleur d'un caisson acoustique si elle est située à moins de 8 m de la propriété voisine.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

