

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 29 juin 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 et Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
    - URBAN BRUSSELS - Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
    - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation

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 Fonctionnaire Délégué sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de permis d'urbanisme

- introduite par : la FONCIERE DU CARREFOUR DE L'EUROPE
- sur la propriété sise : Bovenberg 122
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser les travaux de transformation d'un "poolhouse" et l'aménagement d'un atelier d'artiste en studio

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'aucune réclamation ni observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs : Monsieur Stéphane BENAYM, Monsieur Benoit NIBELLE et Monsieur Michel KAROLINSKI
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Olivier THIEFFRY, architecte et Monsieur Angelo SAINTOLIN, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant que le bien se situe en partie en zone d'habitation à prédominance résidentielle (à l'endroit du poolhouse), en partie en zone de parc (à l'endroit du poulailler) et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11/02/1999 qui inscrit sur la liste de sauvegarde la propriété « Blaton » à Woluwe-Saint-Pierre, en tant que site ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation des travaux suivants :

- la régularisation des travaux de transformation d'un ancien « poolhouse » (la suppression de la toiture verte) ;
- la régularisation du changement d'utilisation d'un atelier d'artiste en studio et des travaux non conformes au permis délivré (la suppression de la toiture verte) pour l'ancien poulailler ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2023 au 19/06/2023 pour les motifs suivants :

- En application de la prescription générale 0.9 du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - clause de sauvegarde (< 20%) : immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation ne correspond pas aux prescriptions du plan ;
- En application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)
  - demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;

Considérant que l'enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation ni lettre d'observation ;

Vu le permis d'urbanisme, référence 19/PFU/555263 délivré le 02/05/2017 ayant comme objet de transformer et étendre un logement (ancien poolhouse) et de transformer et étendre un poulailler existant en atelier d'artiste, accessoire au logement ;

Vu la prorogation du permis d'urbanisme en date du 13/03/2019 ;

Considérant que le permis 19/PFU/555263 précise que le poulailler, utilisé comme atelier d'artiste, sera accessoire au logement aménagé dans le poolhouse, que les modifications architecturales du poulailler visent également à s'accorder à celles du poolhouse et à respecter les caractéristiques urbanistiques et paysagères de l'ilot ;

Considérant que le permis de 2017 a considéré que l'usage en atelier d'artiste ne s'opposait pas aux caractéristiques de la zone de parc ;

Que le projet de création d'un logement indépendant a pour effet de pérenniser une affectation non conforme à la zone définie par le PRAS au lieu d'améliorer la conformité à celle-ci ;

Considérant de surcroît que l'utilisation du poulailler en logement autonome et indépendant a des incidences tout autres en termes d'usage et de dispositifs d'aménagements notamment en matière d'égouttage, d'impétrants, de densité d'occupation et de compaction des sols, de stationnement, de nuisances lumineuses et sonores, qui ne sont pas compatibles avec la zone de parc, la préservation et le renforcement de la biodiversité ;

Considérant que dans son avis sur le permis précédent, la CRMS proposait : « D'éventuelles prescriptions pour la toiture verte du bungalow pourraient être formulées à cette occasion afin de garantir une cohérence entre le projet et le contexte du parc » ; que les informations techniques transmises dans le précédent dossier ne permettaient pas de vérifier si la portance de la structure existante du poulailler permettait une surcharge pondérale ; que cette piste devait néanmoins être prospectée vu les travaux envisagés au bâtiment existant et au regard de la situation de ce poulailler en zone de parc au PRAS ;

Considérant que les travaux permettaient de remettre en fonction deux bâtiments présents sur le site « Blaton » depuis de nombreuses années : le poolhouse et le poulailler ; qu'il était demandé cependant de prévoir des toitures végétalisées afin de garantir la parfaite intégration des bâtiments dans leur environnement et en particulier dans la zone de parc ;

Considérant que la toiture plate du poulailler devait être traitée en toiture végétalisée comme celle du poolhouse et ce sans rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que le poolhouse est partiellement repris dans la zone tampon de 60m définie autour de la Zone Spéciale de Conservation I (ZSC I) de la 'Forêt de Soignes avec ses lisières, les domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe' (code BE1000001), désignée comme site Natura 2000 par un Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale datant du 14 avril 2016 ;

Considérant ainsi que la toiture plate du poolhouse n'a pas été traitée en toiture verte afin de s'intégrer dans le site, comme stipulé dans le précédent permis d'urbanisme unique ;

Considérant que la piscine a été supprimée ainsi que les terrasses, ce qui a permis d'augmenter la surface perméable de 66m<sup>2</sup> ;

Considérant que les documents ne sont pas clairs sur la mise en œuvre du chantier de démolition de la piscine ;

Considérant que, une visite sur place a permis de constater qu'aucune trace de construction n'est présente à cet endroit et que le gazon est « continu », rien n'indique que le sous-sol a été entièrement libéré des structures et fondations de l'ancienne piscine ;

Considérant que le fait accompli ne peut être tenu en compte et que la préservation de ce site est prioritaire à toute autre considération ;

Considérant la proximité d'un site Natura 2000 renfermant plusieurs éléments de végétation semi-naturelle des milieux humides ;

Considérant que l'impact des éclairages des deux bâtiments doivent être respectueux de la faune et flore environnantes, qu'il convient de les préciser en plan ;

Considérant que les aspects paysagers et les choix des essences des plantations dans la zone de l'ancienne terrasse et dans l'ancienne piscine ne sont pas précisés ;

Considérant que les biens sont situés en amont d'une zone d'aléa d'inondation faible à élevé ;

Considérant que l'évaluation mentionne l'absence d'incidences notamment en ce que le projet ne prévoit pas de changement dans les réseaux d'égouttage ;

Considérant qu'il convient de préciser comment ont été amenés les impétrants nécessaires au fonctionnement d'un logement indépendant, sachant que les besoins d'un logement sont tout autres que ceux nécessaires à un atelier d'artiste (annexe d'un logement) ;

Considérant que la situation de fait au sein d'un parc est propice à l'infiltration des eaux pluviales mais que rien n'est proposé dans le projet ; qu'il y a lieu de déconnecter les eaux pluviales du réseau d'égouttage et de prévoir une infiltration sur la parcelle ;

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- ne pas créer de logement indépendant en zone de parc ( pour l'atelier d'artiste ) ;
- soit maintenir une fonction accessoire au logement soit proposer une affectation compatible a la zone de parc
- réaliser des toitures vertes les plus intensifs possible sur les deux toitures plates (compatible avec les panneaux solaires ) ;
- proposer un dispositif sur la parcelle de gestion intégrées des eaux pluviales avec déconnection du réseau d'égouttage pour les 2 bâtiments ;

La Commission,

Les membres,

Le Président,

