

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 octobre 2023 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.  
Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
    - 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
    - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Maité 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 Fergus DE BURLET et Madame Magdalena DE BURLET
- sur la propriété sise : Avenue des Cormorans 24
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénover et 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 12 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs : Monsieur Fergus DE BURLET et Madame Magdalena DE BURLET
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Toon SALDIEN, architecte, Madame Sine HANES et Monsieur Jonathan COMMANS
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Monsieur Owen JONES
  - Maître Kyann GOOSSENS
  - Madame Véronique BLONDEL

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que la demande vise à rénover et 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 ;
- 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 ;

Vu le permis d'urbanisme n°372 (DB372/1959) approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 28/08/1959 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
  - la modification de la typologie de la maison ;
  - le réaménagement intérieur de la maison ;
  - des modifications de baies ;
  - l'isolation par l'extérieur de la maison ;
  - l'abattage de deux arbres ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre I, chapitre 2, article 5 : Hauteur de la façade avant ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
  - la plupart des maisons de l'Avenue des Cormorans répondent à la typologie suivante : un sous-sol avec accès garage, un rez-de-chaussée et un étage sous toiture à versant ;
  - en situation de fait, la hauteur de façade avant est de 5,22m ;
  - la hauteur de la façade avant de la maison voisine (N°22) est de 4,25m en partie droite (partie qui jouxte le N°24 concernée par le permis d'urbanisme) ;
  - la hauteur de façade avant de l'autre maison voisine (Avenue des Goëlands N°2) est de 3,25m ;
  - la maison N°24 présente donc une hauteur de façade considérablement plus élevée que les deux maisons voisines en situation de fait ;
  - elle présente l'une des façades les plus hautes de toute l'Avenue des Cormorans en situation de fait ;
  - en situation projetée, la hauteur de la façade avant est de 6,84m au droit de l'alignement et de 9,27m au droit du recul de 1,50m par rapport à l'alignement ;
  - le projet présente donc une hauteur de façade qui est 2 à presque 3 fois plus importante que celles des deux maisons voisines ;
  - il présente une hauteur de façade qui est considérablement plus élevée que toutes les autres maisons de l'Avenue des Cormorans ;
  - la nouvelle volumétrie ne s'intègre pas à l'environnement bâti ;
- que le projet porte sur la modification de la typologie de la maison ;
- qu'en situation projetée, la maison présente un sous-sol, un rez-de-chaussée et deux étages ;
- que le deuxième étage est en recul de 1,50m par rapport à la façade avant et de 3,45m par rapport à la façade arrière en situation projetée ;
- qu'il est pourvu d'une toiture plate ;
- que toutes les maisons de l'Avenue des Cormorans présentent des toitures en pentes, pourvues de tuiles gris foncé, ce qui crée un ensemble harmonieux ;
- que la typologie de toiture plate ne s'intègre pas dans le quartier ;
- que le projet porte sur le réaménagement intérieur de la maison ;

- que l'escalier situé au centre de la maison en situation de fait est déplacé dans l'angle entre la façade avant et la façade latérale de gauche en situation projetée ;
- que l'aménagement du rez-de-chaussée et du 1er étage sont revus en vue de répondre aux standards actuels ;
- que le deuxième étage est aménagé en suite parentale en situation projetée ;
- qu'il s'agit d'une maison de 4 chambres en situation de droit et de fait ;
- qu'il s'agit d'une maison de 4 chambres en situation projetée ;
- que le projet porte sur des modifications de baies ;
- que ces modifications sont liées aux réaménagements intérieurs ;
- qu'une avancée de fenêtre est prévue en façade avant au-dessus de la porte de garage ;
- que la marquise au-dessus de la porte d'entrée est modifiée en façade latérale de gauche ;
- que ces modifications sont contemporaines et ne s'intègrent pas à la typologie du quartier ;
- que le projet porte sur l'isolation par l'extérieur de la maison ;
- que l'avenue des Cormorans est pourvue d'un alignement de 5m ;
- que la maison présente une zone de recul de 5,50m ;
- que l'isolation de la façade avant n'empiète donc pas sur la zone non-aedificandi de 5m ;
- que l'isolation par l'extérieur du bâtiment ne déroge donc pas à l'article 3 du RRU (implantation) ;
- que le projet prévoit l'isolation des 4 façades ;
- que le matériau de parement est une plaquette de briques peinte en blanc en situation projetée ;
- que ce choix s'intègre dans le quartier qui est caractérisé par des maisons en briques peintes en blanc ;
- que le projet porte sur l'abattage de deux arbres ;
- qu'ils sont situés en fond de parcelle ;
- qu'aucune information n'est communiquée par rapport à ces arbres ;
- qu'en conclusion :
  - le projet augmente l'habitabilité, le confort et les performances énergétiques du bien ;
  - le projet est trop important en termes de modification volumétrique ;
  - la hauteur de la façade avant, la toiture plate et les modifications des baies ne s'intègrent pas dans l'environnement bâti de l'Avenue des Cormorans ;
  - le projet formerait un précédent non souhaité dans le quartier ;
- que la parcelle est située dans une zone de liaison écologique et dans une zone tampon d'une zone Natura 2000 ;
- que le projet doit être l'occasion de faire participer le bâti à l'amélioration de la biodiversité ;
- que l'utilisation de l'outil CBS+ est demandé pour ce type de projet ;
- que toutes les toitures plates peuvent être végétalisées, y compris sous les panneaux solaires ;
- que le nouveau volume implique la modification des descentes d'eaux pluviales ce qui demande une amélioration de la gestion des eaux de pluies ;
- qu'il y a lieu d'en profiter pour déconnecter les eaux pluviales des égouts et de les infiltrer sur la parcelle ;
- que l'extension serait l'occasion d'intégrer des abris pour l'avifaune ([https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Moineau\\_domestique\\_NL.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_NL.pdf)) ;

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

Vu les neuf réclamations introduites durant l'enquête publique et portant sur :

- la hauteur du bâtiment ;
- le non-respect du caractère architectural de la rue ;
- la création d'un précédent non souhaité ;
- la perte d'intimité pour les maisons et jardins des alentours ;
- la modification de la perspective dans l'Avenue des Cormorans ;
- le manque d'information sur les groupes extérieurs éventuels du système de géothermie ;
- l'absence de l'annexe I sur Openpermit ;
- l'absence d'une évaluation appropriée des incidences ;

- l'octroi des dérogations ;
- le non-respect du bon aménagement des lieux ;

Considérant que :

- la dérogation concernant la hauteur de la façade avant est refusée ;
- le projet ne s'intègre pas dans son environnement bâti ;
- le projet est refusé notamment parce qu'il créerait un précédent non souhaité et dénaturerait le quartier ;
- le projet générerait effectivement des vues intrusives vers les maisons et jardins voisins et ce particulièrement depuis la terrasse du 2ème étage ;
- la perspective serait dénaturée par l'augmentation conséquente du volume et la toiture plate projetée, contrairement à la situation actuelle qui est caractérisée par des volumes bas et des maisons à toitures en pente et de ton gris foncé ;
- il y a lieu d'indiquer les groupes extérieurs éventuels du système de géothermie sur les plans ;
- c'est à l'architecte de s'assurer du chargement de l'ensemble des documents sur la plateforme Openpermit. L'annexe I était néanmoins consultable au guichet de l'urbanisme pendant la période de l'enquête publique ;
- cette évaluation n'est pas obligatoire dans le cadre du présent projet ;
- la dérogation est refusée pour les raisons citées ci-dessus ;
- le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Vu les trois courriers favorables introduits durant l'enquête publique et portant sur :

- la présence d'une rénovation similaire située Avenue Mostinck 109 ;
- l'aspect positif de rénover plutôt que de démolir ;
- la rénovation écologique qui est qualitative ;

Considérant que :

- la maison située Avenue Mostinck 109 s'implante dans un contexte différent de celui de l'Avenue des Cormorans ;
- les projets de rénovation sont encouragés par rapport aux projets de démolition. Toutefois, la rénovation du bâti existant doit se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du quartier, ce qui n'est pas le cas de la présente demande de permis d'urbanisme ;
- il s'agit d'un projet qualitatif en termes de rénovation écologique. Toutefois, cet aspect est à dissocier de l'augmentation volumétrique du bâtiment qui ne s'intègre pas dans son environnement bâti et qui ne peut dès lors, pas être octroyée ;

**AVIS DEFAVORABLE** tel que présenté à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme ;

La dérogation à l'article 5, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

