

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 24 novembre 2022 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
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
    - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS
    - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Adeline RUSSEL, architecte
- 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 Florian KRÖSL et Madame Iwona ZABECKA
- sur la propriété sise : Rue des Hiboux 71
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire une habitation unifamiliale 2 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 3 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs : Monsieur Florian KRÖSL et Madame Iwona ZABECKA
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Camila DUPRET TORRES et Monsieur Mario POPELIER, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Monsieur Eric MANNES
  - Madame Octavia OVERHOLSER
  - Monsieur Frank LEGLISE
  - Madame Cécile RUTGEERTS
  - Monsieur Michel VAN REET

**DECIDE à huis clos :**

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

Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 28/07/2022 concernant la construction d'une habitation unifamiliale 2 façades et une piscine et à abattre 2 arbres ;

Considérant :

- que la demande vise à construire une habitation unifamiliale 2 façades ;
- que le bien se situe en zone d'habitation selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 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.2.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
  - la construction d'une habitation unifamiliale 2 façades à toiture plate ;
  - le placement de 14 panneaux solaires sur les toitures arrières ;
  - la gestion des eaux pluviales (citerne, trop plein relié à une fosse d'infiltration) ;
- que le projet a été réduit d'un étage et en profondeur ;
- que les prescriptions du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) sont respectées ;
- que la hauteur de la corniche respecte le profil de la pente de la rue et des corniches des habitations existantes ;
- qu'une toiture à versants munies de lucarnes est proposée ;
- que des terrasses sont prévues aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages en façade arrière ;
- que les prescriptions du Code civil sont respectées au niveau des vues directes ;
- que le mur mitoyen droit au niveau de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage en façade arrière n'est pas conforme au Règlement communal d'urbanisme ;
- qu'il y a lieu de dessiner le mur mitoyen en brique de terre cuite, de façon monolithique, d'une épaisseur de minimum 28cm, avec 14cm de part et d'autre de l'axe mitoyen ;
- qu'afin de réduire l'accessibilité de la terrasse du 2<sup>e</sup> étage jusqu'à la façade arrière, en débord par rapport à l'extension gauche, il y a lieu de placer le garde-corps au niveau de la façade de cette extension ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres : 1 chambre au rez-de-chaussée et 4 chambres au 1<sup>er</sup> étage ;
- que les matériaux des façades sont la brique de ton gris clair et l'aluminium de ton bronze ;
- que les châssis sont en aluminium de ton bronze ;
- qu'un nouveau numéro de police doit être attribué à cette nouvelle construction ;
- que le numéro 71 n'est pas encore attribué au sein de la rue des Hiboux et n'engendre dès lors pas de problème au niveau des numéros de police des biens environnants ;
- que l'attribution de ce numéro de police permet d'assurer la continuité des numéros de police de cette voirie ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement :

- considérant que le projet prévoit l'installation d'un puits d'infiltration et une citerne de 7500L :
  - que les descentes d'eaux pluviales sont déconnectées du réseau d'égouttage ;
- considérant que seule une toiture plate est pourvue d'une végétalisation de type extensif :
  - qu'une végétalisation des deux toitures plates de type semi-intensif améliorerait la temporisation et la gestion des eaux pluviales et serait de nature à compenser la perte de biodiversité et la minéralisation de la parcelle ;
  - qu'un tel aménagement permet également de lutter contre les effets d'îlot de chaleur induits par les couvertures bitumineuses ;
- considérant que le projet minéralise une parcelle peu profonde actuellement de pleine terre et non construite :
  - qu'il y a lieu de préserver un maximum de zones perméables ;
  - qu'il convient de proposer dès lors une terrasse en revêtement perméable ;

- considérant que la parcelle accueille des espèces « objectif natura 2000 » ainsi que des martinets :
  - que la nouvelle construction pourrait avantageusement intégrer des nichoirs (document.environnement.brussels/opac\_css/elecfile/RT\_Martinet\_noir\_FR.pdf) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022;

Vu les 2 réclamations dont 1 pétition de 13 signatures portant sur :

- le débordement au niveau +2 de la façade arrière droite (côté mitoyen gauche) ;
- la terrasse en façade arrière au 2<sup>e</sup> étage ;
- la hauteur totale ;
- le balcon fermé en façade avant ;
- l'ombre sur les panneaux solaires existants ;

Considérant que :

- selon le RRU, Titre I, chapitre 2, article 4§1.2 : [...]b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.[...] ;
- la terrasse du 2<sup>e</sup> étage présente un recul latéral de 4m20 par rapport à la limite mitoyenne gauche et un recul latéral de 3m01 par rapport à la limite mitoyenne droite ;
- la hauteur des corniches et le faîte respectent le profil de la rue ;
- le bow window en façade avant respecte les prescriptions du RRU ;

**AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :**

- réduire la terrasse du 2<sup>e</sup> étage à la façade de l'extension gauche ;
- dessiner le mur mitoyen droit en brique de terre cuite, de façon monolithique, d'une épaisseur de minimum 28cm, avec 14cm de part et d'autre de l'axe mitoyen au niveau de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
- prévoir une végétalisation des toitures plates de type semi-intensif ;
- proposer une terrasse en revêtement perméable ;
- intégrer des nichoirs dans le nouveau bâti ;

Les membres,



La Commission,

Le Président,

