

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 17 octobre 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
  - 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 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 : R.S.I. S.R.L.
- sur la propriété sise : Avenue des Alezans 9
- qui vise à exécuter les travaux suivants : 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 10 réclamations ou observations ont été présentées dont 1 pétition reprenant 24 signatures ;

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

- les demandeurs :
  - Madame Katia LAMBIN
  - Monsieur Frédéric MEYS
  - Monsieur Ludovic BURNON
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Malvine AREND, architecte
  - Madame Tiphaine BOUSSARD, architecte

les personnes et organismes qui l'ont demandé :

- Moniseur Pierre-Olivier BINDELS
- Monsieur Bernard d'URSEL
- Madame Margaret MULLIGAN
- Monsieur et Madame PIROTTE

**DECIDE à huis clos :**

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

Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 30/11/2023 concernant l'extension l'habitation unifamiliale 4 façades ;

Vu les plans modifiés introduits le 11/06/2024 conformément à l'article 126/1 du Co.B.A.T. ;

Considérant :

- que le projet vise à 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 ;
- que le demandeur a fait usage de l'article 126/1 du Co.B.A.T. et a déposé un projet modifié ;
- que les modifications portent sur :
  - la diminution de la hauteur du bâtiment de 9,76 m à 9,56 m et la diminution de la hauteur sous plafond du 2<sup>ème</sup> étage de 2,70 m à 2,50 m ;
  - la suppression du garde-corps entourant la toiture verte du 2<sup>ème</sup> étage ; le garde-corps du 2<sup>ème</sup> étage se limite à présent à la terrasse de la chambre 5 ;
  - la suppression de la terrasse de la salle de bain du 1<sup>er</sup> étage du côté latéral droit ;
  - la modification de l'implantation des nouveaux arbres et de leurs essences ;
- que la demande porte sur :
  - la suppression de la toiture en pente de la maison et la construction d'un étage à toit plat en recul ;
  - la création d'une extension sur deux niveaux du côté latéral gauche ;
  - la création d'une extension au rez-de-chaussée arrière en prolongation de la cuisine ;
  - l'isolation de la maison par l'extérieur et le placement d'un crépi de ton clair ;
  - l'abattage de 3 arbres (1 pin, 1 cèdre et 1 cyprès) ;
  - l'aménagement de terrasses aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ;
- qu'il est fait application de la prescription 1.5.2° du Plan Régional d'affectation du Sol : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - titre I, chapitre 2, article 8 : hauteur d'une construction isolée : la hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries ;
- que la dérogation telle que présentée n'est pas acceptable :
  - la hauteur du bâtiment est diminuée de 20 cm dans le projet modifié ; cette diminution est minime ;
  - la hauteur du bâtiment est de :
    - 9,56 m du côté de l'Avenue des Alezans ;
    - 10,38 du côté du Square du Manège ; Le niveau de sol du Square du manège est plus bas que l'Avenue des Alezans qui longe l'habitation ;
  - le volume d'une construction couronnée d'une toiture à versant a un impact différent d'un volume à toiture plate ;
  - dès lors, il y a lieu de prendre en considération les hauteurs sous corniches et les hauteurs de faîte ;
  - les hauteurs sous corniche et de faîte des bâtiments des alentours sont les suivantes :
    - Square du Manège N°1 : Corniche : 4,00 m côté square du manège et 5,15 m côté Avenue des Obstacles ; Faîte : 9,25 m ;
    - Square du Manège N°2 : Corniche : 4,9 m ; Faîte : 7,80 m (niveau par rapport au rez-de-chaussée) + 1,45 m (surélévation du rez-de-chaussée par rapport au niveau de la rue) = 9,25 m ;
    - Square du Manège N°3 : Corniche : 6,50 m ; Faîte : 9,90 m ;

- Square du Manège N°4 : Corniche : 5,90 m ; Faîte : 8,65 m (mesure prise par rapport au niveau fini du rez-de-chaussée) + 1,50 m (surélévation du rez-de-chaussée par rapport au niveau de la rue) = 10,15 m ;
- Avenue des Alezans 3 : Corniche : 2,87 m ; Faîte : 7,67 m ;
- Avenue des Alezans 4 : Corniche : 3,00 m ; Faîte : 5,85 m ;
- Avenue des Alezans 5 : Corniche : 5,54 m ; Faîte : 10,40 m ;
- Avenue des Alezans 6 : Corniche : 6,70 m ; Faîte : 10,30 m (mesure prise par rapport au niveau fini du rez-de-chaussée) + 1,4 m (surélévation du rez-de-chaussée par rapport au niveau de la rue) = 11,70 m ;
- Avenue des Alezans 7 : Corniche : 3,91 m ; Faîte : 9,59 m (mesure prise par rapport au niveau fini du rez-de-chaussée) + 1,05 m (surélévation du rez-de-chaussée par rapport au niveau de la rue) = 10,64 m ;
- Avenue des Alezans 10 : Corniche : 3,55 m ; Faîte : 8,30 m ;
- Avenue des Alezans 11 : Corniche : 5,44 m ; Faîte : 10,70 m (mesure prise par rapport au niveau fini du rez-de-chaussée) + 1,10 m (surélévation du rez-de-chaussée par rapport au niveau de la rue) = 11,80 m ;
- Avenue des Alezans 12 : Corniche : 6,75 m ; Faîte : 11,20 m (mesure prise par rapport au niveau fini du rez-de-chaussée) + 0,70 m (surélévation du rez-de-chaussée par rapport au niveau de la rue) = 11,90 m ;
- Avenue des Alezans 13 : Corniche : 3,50 m ; Faîte : 9,00 m ;
- Avenue des Alezans 14 : Corniche : 3,60 m (pignon à rue) ; Faîte : 8,75 m ;
- Avenue des Alezans 15 : Corniche : 3,45 m ; Faîte : 8,45 m ;
- Avenue des Alezans 16 : Corniche : 9,30 m ;
- Avenue des Alezans 20 : Corniche : 5,55 m ; Faîte : 10,22 m ;
- Avenue des Obstacles 4 : Corniche : 3,50 m ; Faîte : 7,70 m ;
- la moyenne des hauteurs de corniche dans le quartier est de 4,88 m ; dès lors, on peut considérer que la hauteur moyenne des façades est également de 4,88 m ;
- la hauteur de façade du projet est de 9,56 m du côté de l'Avenue des Alezans et de 10,38 m du côté du square du Manège ;
- le projet présente une hauteur de façade qui est le double de la hauteur de façade moyenne des habitations du quartier ;
- en ce qui concerne les hauteurs de faîte, seul quelques habitations ont un faîte supérieur à la hauteur du bâtiment projeté ; il s'agit d'habitations qui présentent des toitures en pente ; elles sont donc moins impactantes et moins massives que le volume projeté qui présente une toiture plate ;
- Un cas unique à toit plat en recul au 2<sup>ème</sup> étage est présent au n°16 de l'avenue des Alezans ; Ce cas présente une hauteur de 9,31 m et un recul très important par rapport à la rue, à savoir de 9,77 m ; il reste une exception dans le quartier ;
- Le recul de la maison avenue des Alezans 9 est de 5,81 m par rapport au Square du Manège et de 3,77 m par rapport à l'Avenue des Alezans ;
- Cette proximité avec les voiries augmente l'impact du volume sur l'espace public ; le gabarit projeté ne s'intègre pas dans le quartier ; le quartier présente pour la majorité des constructions à toitures inclinées dont les niveaux de corniches sont largement plus basses ;
- que la volumétrie et la hauteur imposante affirme un aspect monobloc étranger au quartier ;
- que l'aménagement de la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage arrière crée des vues plongeantes et intrusives vers l'intérieur d'îlot ;
- que du côté de l'habitation sise au n°3 Square du Manège, le dernier niveau ne présente pas de recul, ce qui renforce l'effet imposant du projet et sa non-intégration dans le quartier ;
- que dans le cas d'une proposition de volume avec toiture plate, il y a lieu de se limiter à un rez-de-chaussée + 1 étage ;

- que la demande vise également à abattre 3 arbres :
  - un pin en zone de cours et jardins ;
  - un cèdre de l'Himalaya en zone de recul ;
  - un cèdre de l'Atlas en zone de cours et jardins ;
- qu'une demande de permis d'abattage d'arbres a été introduite en parallèle pour ces 3 arbres, en date du 13/03/2024 et portant la référence communale DB228/2024 ;
- que le Collège du Bourgmestre et Echevins a statué sur ces abattages en date du 26/09/2024 ; que la décision est la suivante :
  - refusé en ce qui concerne l'arbre n° 2 (pin en zone de cours et jardins) ;
  - délivré aux conditions de l'article 2 en ce qui concerne l'arbre n° 1 (cèdre de l'Himalaya en zone de recul) et l'arbre n° 3 (cèdre de l'atlas en zone de cours et jardins) ;
- que de nombreuses espèces protégées sont observées dans la zone ; qu'il convient, avant tous travaux, de faire réaliser un relevé des espèces présentes et de leurs abris par un écologue et, le cas échéant, de solliciter une dérogation à l'ordonnance nature (biodiv@environnement.brussels) ; qu'il y a lieu d'intégrer des abris pour l'avifaune dans la nouvelle enveloppe du bâti ([https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Moineau\\_domestique\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf)) ;
- que le projet prévoit une toiture plate comprenant un sedum sur un substrat de 9,5cm ; qu'il convient de prévoir une épaisseur de substrat de minimum 15cm et un mélange de sedums favorables à la biodiversité ; qu'il y a lieu de calculer et maximiser le CBS+ ;
- que la demande prévoit une citerne de 10 m<sup>3</sup> ; qu'il y a lieu de préciser la réutilisation des eaux à des fins domestiques (WC, entretien...), de déconnecter les DEP du réseau d'égouttage et d'infiltrer le trop-plein sur la parcelle ; que les plans doivent être adaptés en conséquence ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024 ;

Vu les 9 réclamations et la pétition de 24 signatures introduites durant l'enquête publique et concernant :

- la hauteur, l'ampleur et l'aspect du projet ;
- la perte d'ensoleillement pour les habitations voisines due à la hauteur du gabarit projeté ;
- l'abattage des 3 arbres et la plantation de deux pommiers ;
- le projet qui porte atteinte au caractère du quartier ;
- l'intrusion dans l'intimité des voisins mitoyens ;
- le fait que le projet ne respecte pas certaines prescriptions du cahier des charges (et servitudes) Bernheim - Outremer qui régit le quartier délimité par l'avenue des Alezans, l'avenue des Obstacles et le square du Manège :
  - les habitations doivent comporter des toitures à pentes inclinées ;
  - l'extérieur et la hauteur des habitations ne dépareront ni le site ni l'aspect de la propriété et des propriétés voisines ;

Considérant :

- que la hauteur du projet devra être revue ;
- que la révision de la hauteur du projet améliorera la perte d'ensoleillement pour les habitations voisines ;
- qu'une décision sur l'abattage des 3 arbres a été rendue en date du 13/03/2024 (référence communale DB228/2024) ;
- que le projet tel que présenté porte atteinte au caractère du quartier et devra être revu à la baisse ;
- qu'il y a lieu de revoir le projet et de diminuer l'intrusion dans l'intimité des voisins en diminuant la hauteur du bâtiment ;
- que des réclamations ont été adressées concernant l'existence des prescriptions du cahier des charges (et servitudes) Bernheim - Outremer qui régit le quartier délimité par l'avenue des Alezans, l'Avenue des Obstacles et le square du Manège ;

- que le projet ne respecte pas certaines prescriptions de ce cahier des charges ;
- qu'il s'agit d'une convention civile qui accompagnait certains actes de vente ;
- que dans son premier avis du 30 novembre 2023, la Commission de Concertation a considéré que le projet devait s'adapter, le cas échéant, aux conditions civiles appropriées ;
- que le demandeur de permis a fait savoir par courrier de son conseil du 6 juin 2024 qu'il conteste l'existence d'une servitude grevant sa parcelle qui trouverait sa source dans le cahier des charges invoqué par les riverains dont il conteste le caractère de véritable servitude conventionnelle, dont il souligne que la date du cahier des charges est inconnue, dont la transcription au registre de la conservation des hypothèques ne serait pas avérée et que les servitudes seraient, à titre subsidiaire, éteintes pour non-usage trentenaire au vu de l'existence de toitures plates dans le périmètre du cahier des charges ;
- que le demandeur sollicite de reconsidérer la position prise par la Commission de Concertation dans son avis du 30 novembre 2023 au vu des informations qu'il avance ; qu'il cite à l'appui de son courrier l'arrêt du Conseil d'Etat du 2 mai 2019, n° 244, De Vos dont l'enseignement est pertinent pour l'analyse du présent cas ;
- qu'il convient d'analyser le dossier à nouveau au regard des arguments du demandeur qui n'étaient pas connus lors de la première Commission de Concertation ;
- que suivant une jurisprudence établie du Conseil d'Etat (par exemple l'arrêt n° 259.458 du 12 avril 2024), les permis « sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers » et il n'appartient pas à l'autorité délivrante de trancher des conflits civils ;
- qu'en l'espèce, il résulte du courrier du 6 juin 2024 qu'il est contesté que les servitudes contenues dans le cahier des charges s'imposeraient au terrain sur lequel le projet est envisagé et qu'il n'appartient pas de trancher un différend portant sur un droit civil dans le cadre de la présente procédure de permis d'urbanisme ;
- qu'en outre, il peut être constaté que la demande de permis d'urbanisme ne fait état d'aucune « servitude » dans le formulaire de demande, que la date exacte d'adoption dudit « cahier des charges » n'est pas connue et que des demandes de permis d'urbanisme pour des propriétés riveraines ont été traitées par le passé sans que de telles « servitudes » soient mentionnées ;
- que la Commission de Concertation n'a pas été informée de l'existence d'un litige, civil ou pénal, porté devant les cours et tribunaux par les voisins à ce sujet ;
- qu'il ne peut donc être considéré comme avéré que le projet serait contraire à des servitudes de droit civil contenues dans ce cahier des charges et que la demande doit donc être traitée sans y avoir égard, faute de quoi il serait pris position quant au litige civil ;

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

- limiter le gabarit de la construction à un rez-de-chaussée + 1 étage ;
- réaliser un relevé des espèces protégées et, le cas échéant, solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature ;
- intégrer des nichoirs dans la nouvelle enveloppe du bâti ;
- prévoir un substrat de minimum 15cm et un mélange de sédums ;
- déconnecter les DEP du réseau d'égouttage, infiltrer le trop-plein de la citerne sur la parcelle et compléter le plan en conséquence ;
- préciser la réutilisation des eaux pluviales ;

**La dérogation à l'article 8, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

La Commission,

Les membres,



Le Président,

