

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 avril 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 : Monsieur Michaël BRIARD
 - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS
 - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, directeur du département Gestion urbaine
- 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 : G Partners (Belgium) représentée par Monsieur Alexandre CARPENTIER de CHANGY
- sur la propriété sise : Bovenberg 118
- qui vise à exécuter les travaux suivants : installer 21 sondes géothermiques fermées de 95m de profondeur

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 : G Partners (Belgium) représentée par Monsieur Alexandre CARPENTIER de CHANGY
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Guillaume de GHELLINCK, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

DECIDE à huis clos :

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

CONTEXTE LÉGAL

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe également à proximité du site « Natura 2000 ZSC I » - « la Forêt de Soignes avec lisières, les domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe » ;

Considérant qu'une partie du site est repris à l'Atlas Archéologique ;

Considérant que la zone concernée par la demande est hors de l'emprise de la zone d'extension du site (Hof te Bovenberg) ;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal de Woluwe-Saint-Pierre ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale inscrivant sur la liste de sauvegarde comme site la propriété Blaton à Woluwe-Saint-Pierre du 11/02/1999 ;

OBJET DE LA DEMANDE

Considérant que la demande vise l'installation d'un système fermé de 21 sondes géothermiques de 95m de profondeur réparties autour du château de la propriété Blaton et toutes reliées à un local technique qui se trouve au sein même du manoir ;

Considérant que cette demande s'inscrit dans un projet de transfert entre un système de chauffage au mazout existant (chaudière et citerne d'une capacité de 30.000L) vers une source d'énergie renouvelable ;

Considérant que les interventions nécessiteront l'abattage de 3 arbres, de haies et la neutralisation ainsi que l'enlèvement de la citerne à mazout enfuie sous le parking au Nord du château ;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- ZICHEE – 21. Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine ;
- COBAT titre V Patrimoine – Art. 207 §1.a) Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;

Vu l'avis conforme favorable sous conditions de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 15/02/2023 libellé comme suit :

[En réponse à votre courrier du 09/02/2023, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous conditions émis par notre Assemblée en sa séance du 15/02/2023, concernant la demande sous rubrique.

La propriété Blaton est inscrite comme site sur la liste de sauvegarde par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11/02/1999. Une partie du site est reprise à l'Atlas Archéologique comme extension du site de la ferme du « Hof-ten-Bovenberg ».

La propriété Blaton constitue la première grande demeure de l'architecte Adrien Blomme. Il s'agit d'une réalisation de style cottage dans l'esprit du mouvement « Arts & Crafts ». Elle est intégrée au sein d'un parc paysager de 4 ha, aménagé sous l'influence de Jules Buysens.

Le projet porte sur l'installation d'un système fermé de 21 sondes géothermiques de 95 m de profondeur, réparties autour du manoir Blaton et reliées à un local technique situé au sous-sol du manoir. L'objectif du projet est de transiter entre un chauffage au mazout vers une source d'énergie renouvelable. La propriété comprend aujourd'hui une chaudière au mazout ainsi qu'une citerne de 30 000L. L'installation du système géothermique permet la neutralisation et l'enlèvement de la citerne. Les sondes sont réparties en trois « boucles » :

- 7 sondes au sud du manoir, dans la pelouse ;
- 7 sondes à l'est du manoir, dans la zone goudronnée ;
- 7 sondes au nord du manoir, dans la zone carrossable ;

Toutes les sondes sont séparées les unes des autres d'un minimum de 7 m. Les forages effectués pour l'installation

de la sonde ont un diamètre de 130mm. Le forage s'effectue avec une machine à forage à l'eau conçue pour limiter l'impact du chantier sur le site. Après la réalisations des forages et déblais, un coulis thermique est inséré dans les échangeurs thermiques et les forages sont remblayés. La partie supérieure de l'échangeur est cimentée pour assurer son maintien en place. Le raccordement des différents échangeurs se fait par des tuyaux de raccordement soudés, mis en place dans des tranchées de 1 m de profondeur sur 50 cm de large creusées entre les différents forages. Les tranchées sont ensuite remblayées et réasphaltées aux endroits carrossables. La localisation des forages est étudiée de manière à minimiser la longueur des accordements entre ceux-ci.

Avis

La CRMS constate que la nouvelle installation géothermique peut être mise en œuvre sans nuire aux éléments patrimoniaux présents sur le site et qu'elle n'aura pas non plus d'impact paysager. Elle souscrit donc à la demande. La Commission s'interroge cependant sur le choix d'effectuer les forages des sondes n°17 à 21 dans une partie en pleine terre - ce qui implique l'enlèvement des plantes existantes et la replantation de la zone après travaux- plutôt que dans la zone de parking asphaltée qui la jouxte. Bien que l'aménagement planté ne soit pas d'origine et ne corresponde pas aux plans de Jules Buysens, il serait plus adéquat, de déplacer les forages hors de la zone plantée afin de ne pas enlever de plantations. Si ce déplacement ne s'avère toutefois pas possible pour des raisons techniques, la CRMS ne s'oppose pas à l'implantation prévue. Une partie du site de la Propriété Blaton est reprise à l'Atlas Archéologique en raison de la proximité de l'ancienne ferme de l'hôpital Saint-Jean de Bruxelles (le « Hof te Bovenberg »), dont quelques vestiges subsistent au sud de la propriété. Bien que la zone concernée par la demande soit hors de l'emprise de la zone archéologique, la CRMS estime qu'il convient, par précaution, d'interroger la cellule Archéologie de la DPC sur l'éventuel impact des tranchées et excavations prévues au niveau archéologique.]

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 09/03/2023 au 08/04/2023 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

SITUATION EXISTANTE

Considérant que le site de la propriété Blaton a été, sur base des recherches historiques actualisées, aménagé par Jules Buysens avec une conception très élaborée à l'anglaise incluant des inspirations italiennes ;

Considérant que le système de chauffage actuel utilise l'énergie fossile (chaudière à mazout et citerne de 30.000L enterrée) ;

Considérant que le propriétaire s'est vu refuser le renouvellement du permis d'environnement suite à la non-conformité de la citerne à mazout actuelle ;

Considérant toutefois qu'aucune nuisance olfactive n'est constatée (malgré les points de rejet des gaz de combustion du mazout de chauffage - cheminée en toiture côté nord) ;

Considérant qu'aucune nuisance sonore et vibratoire n'est également constatée ;

Considérant que malgré que le site soit repris en zone d'aléa d'inondation pour sa partie le long des étangs et la Woluwe, aucun problème d'inondation n'a été relevé au niveau du parc ;

Considérant qu'il convient de changer de système de chauffage tout en privilégiant l'usage des énergies renouvelables ;

Considérant que le site n'est pas équipé d'un raccordement au gaz et que son installation demanderait un important chantier de tranchées au travers du parc ;

Considérant que les zones concernées par le placement des sondes géothermiques sont actuellement matérialisées par une zone goudronnée à l'est, une zone carrossable au nord ainsi qu'une zone de pelouse d'agrément au sud ;

Considérant que la zone carrossable était anciennement aménagée en un jardin à la française (massifs de plantes et cheminements en patte d'oie) ;

Considérant que la citerne à mazout est présente en sous-sol de la zone carrossable ;

Considérant que les arbres et haies devant être abattus constituent une barrière visuelle avec le terrain de tennis et que cet aménagement est contemporain aux interventions de Jules Buysens ;

SITUATION PROJETÉE

Considérant que les travaux visent à installer un système fermé de 21 sondes géothermiques de 95m de profondeur toutes reliées au local technique en sous-sol du château ;

Considérant que sept sondes sont implantées au sud du château (dans la zone engazonnée), sept sont placées à l'est au niveau de la zone goudronnée et sept autres au nord du manoir dans la zone carrossable ;

Considérant que le projet permet d'alimenter en chauffage le château au moyen de pompe à chaleur géothermique couplée aux sondes en vue de supprimer la chaudière à mazout ainsi que la citerne ;

Considérant que les sondes géothermiques sont distancées les unes des autres de 7m minimum ;

Considérant que le forage est réalisé au moyen d'une machine à forage à l'eau (circuit fermé) sur une profondeur de 95m via une sonde de diamètre 130mm avec insertion des échangeurs de chaleur (systèmes fermés sans échange de liquide avec le sous-sol) et du coulis thermique pour ensuite être remblayés ;

Considérant que ce coulis thermique remplit l'espace annulaire du forage et permet de maintenir les différentes nappes aquifères séparées ;

Considérant que le liquide du circuit fermé remonte avec une température maximale estimée à 14°C et un retour à une température minimale estimée à 3°C, en hiver ;

Considérant que le refroidissement du sol reste dans des températures normales et supportables pour la végétation (seule la zone engazonnée est donc concernée) ;

Considérant qu'un cimentage de la partie supérieure des échangeurs est prévu pour assurer le maintien en place ;

Considérant que des tranchées (largeur de 50cm sur 1m de profondeur) sont nécessaires pour le raccordement des échangeurs via des tuyaux soudés ;

Considérant que les tranchées sont ensuite remblayées et la remise en pristin état par zone est réalisée ;

Considérant que la localisation des zones de forage a été pensée pour limiter l'impact sur le site mais également pour réduire au maximum la longueur des raccordements nécessaires entre les sondes ;

Considérant que les forages sur la zone carrossable au nord du château requièrent l'abattage de 3 arbres (*Crataegus monogyna*, *Ilex aquifolium* et un arbre mort non identifié) et l'enlèvement de haies (*Carpinus betulus*, *Taxus baccata* et *Prunus laurocerasus*) ;

Considérant qu'aucune replantation n'est prévue à l'issue du chantier pour assurer le maintien de l'étanchéité du système des sondes ;

Considérant que l'absence de replantation se justifie également par l'élaboration en cours d'un plan directeur global, visant à redonner de la cohérence à l'ensemble de la propriété et que les perspectives descendant vers l'ancien potager pourront alors être retravaillées ;

Considérant que la citerne à mazout est toutefois conservée le temps de la mise en route du nouveau système de chauffage ;

Considérant qu'elle sera ensuite neutralisée et extraite ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'un rapport d'incidence environnementale en date du 20/12/2022 ;

Considérant que le site n'est pas situé dans un périmètre de protection de captage des eaux souterraines ;

Considérant que ces installations induisent la suppression des points de rejet des gaz de combustion du mazout de chauffage au niveau de la cheminée en toiture côté nord ;

Considérant qu'aucune incidence majeure sur le site n'est explicitée à travers le rapport ;

Considérant toutefois que le chantier peut impacter le site (présence d'engin de chantier, tranchées, etc.) ;

OBJECTIFS

Considérant que les objectifs du projet sont :

- Convertir un système de chauffage central (énergie fossile) en un système utilisant l'énergie renouvelable en vue de répondre aux normes en vigueur (refus du renouvellement du permis d'environnement pour non-conformité de la citerne de stockage) ;
- Installer des sondes géothermiques (21) reliées entre elles et alimentant un système de pompe à chaleur géothermique en limitant au maximum l'impact sur le site classé ;

MOTIVATION

Considérant que le projet s'inscrit dans une logique de limitation de l'usage de l'énergie fossile au profit des ressources renouvelables ;

Considérant que suite au refus du renouvellement du permis d'environnement suite à la non-conformité de la citerne de stockage, une autre disposition de chauffage est nécessaire ;

Considérant que le raccordement au gaz n'est pas envisageable et entraînerait de graves dommages irréversibles au site protégé ;

Considérant que les conclusions du rapport d'incidence environnementales ont présenté l'absence de nuisances olfactive, sonore et vibratoire ;

Considérant qu'il n'y a pas de pompage d'eau souterraine (seul de l'eau du réseau de distribution est utilisé pour nettoyer les têtes de forage) et que le fluide utilisé dans le système géothermique est en circuit fermé ;

Considérant que les sondes géothermiques n'affectent pas la faune et la flore du site ;

Considérant que l'abattage des arbres/haies se justifie en raison de la proximité du chantier et des effets irrémédiables sur le système racinaire ;

Considérant que ces haies ont été plantées lors de la création du terrain de tennis et du talus en limite de propriété vers 1964 ;

Considérant que ces éléments n'ont pas de valeur patrimoniale (contemporain à l'aménagement du parc par Jules Buysens) ;

Considérant que la replantation n'est pas pertinente étant donné la volonté de revenir à une situation d'aménagement d'origine et l'ouverture des perspectives vers l'ancien potager, aujourd'hui refermées, le tout en suivant le plan directeur global (en cours d'élaboration) ;

Considérant que la CRMS s'interrogeait sur le choix de réaliser les forages n°17 à 21 dans une partie en pleine terre plutôt que dans la zone carrossable mais que cette localisation se justifie par la présence de la citerne à mazout devant être maintenue en place jusqu'à la fin des travaux pour le fonctionnement du système de chauffage central (période transitoire) ;

Considérant que la mise en œuvre des sondes géothermiques et leur raccordement est prévue pour ne pas nuire au site présentant un intérêt patrimonial ;

Considérant qu'il n'y a aucun impact paysager au projet ;

Considérant toutefois que des mesures de précautions doivent être prises pour la mise en œuvre du chantier ;

Considérant que la situation du bien est en partie reprise à l'Atlas Archéologique ;

Considérant que malgré que la zone concernée par la demande est hors de l'emprise de la zone d'extension du site (Hof te Bovenberg), une attention doit être portée sur l'application ou non de clause(s) archéologique(s) ;

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

- Porter une attention sur la localisation des forages afin qu'ils ne soient pas réalisés dans l'emprise de la couronne des arbres en place sur le site ;
- réaliser des sondages racinaires préalablement au chantier afin d'éliminer tout risque de détérioration du système racinaire des arbres maintenus en place ;
- interroger la cellule « Archéologie » de la DPC concernant les tranchées et excavations prévues en lien avec l'existence ou non de clause(s) archéologique(s). (*archeologie@urban.blundis*)

Les membres,

La Commission,

Le Président,

Commission de Concertation du 20.04.2023