

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 25 juin 2026 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, Echevin de l'Environnement.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme
 - Monsieur Philippe van CRANEM, Echevin
 - 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 : /
- Madame Muriel CHAMPENOIS, directeur du Département Gestion Urbaine
- 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 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/06/1992 relatif aux Commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25/04/2019 ;

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 : Madame Valérie LIBOTTE et Monsieur Cedric HERMANS
- sur la propriété sise : Clos des Lauriers 33b
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construction d'une piscine et d'un poolhouse en zone de cours et jardins d'une maison unifamiliale 4 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 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 Cedric HERMANS
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Paul GRAILET, architecte
- nombre de réclamants présents : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à construire une piscine avec poolhouse en zone de cours et jardins d'une maison unifamiliale 4 façades ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone de servitude au pourtour des bois et forêts selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que les travaux projetés sont situés dans la zone d'incidence de 60 m d'une zone Natura 2000 ;
- qu'il est fait application des articles suivants du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - A.0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² ;
 - A.0.6 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
 - F.16 : construction en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts ;
- que le projet porte sur :
 - l'installation d'une structure au sol avec panneaux solaires en zone de recul latéral ;
 - la construction d'une piscine avec poolhouse en zone de cours et jardins ;
 - l'installation d'une citerne d'eau de pluie liée au poolhouse ;
 - l'installation d'une pompe à chaleur derrière le poolhouse ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 12 : aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - une structure au sol en aluminium est prévue en zone latérale pour l'installation de panneaux solaires ;
 - elle mesure 2,65 m x 10 m et est implantée à 1,57 m de la limite mitoyenne de droite (N°33A) ;
 - sa hauteur n'est pas connue ;
 - les zones de retrait latéral doivent viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
 - la structure projetée est inhabituelle et inadéquate en plus d'être implantée à une faible distance par rapport à la limite mitoyenne ;
 - il y a lieu de supprimer la structure au sol et les panneaux solaires en zone latérale ;
 - les possibilités d'implantation alternatives au sol apparaissent limitées au regard du faible niveau d'intégration de ce type d'installation dans l'environnement bâti et paysager ;
- que la limite arrière de la parcelle est mitoyenne avec la forêt de Soignes ;
- que la construction d'une piscine avec poolhouse et terrasse est prévue dans la zone de cours et jardins ;
- que ces éléments sont implantés dans la zone de servitude au pourtour des bois et forêts ;
- qu'il s'agit d'une zone non-aedificandi qui s'étend sur une profondeur de 60 m à partir de la lisière d'un bois ou d'une forêt ;
- que toutefois, la profondeur de la zone non-aedificandi peut être réduite jusqu'à 30 m moyennant certaines conditions ;
- que l'ensemble projeté est situé à 43,80 m de la limite du bois ;
- que les conditions formulées par le P.R.A.S. sont les suivantes :
 - les actes et travaux présentent des caractéristiques urbanistiques semblables à celles des constructions existantes avoisinantes ;
 - les actes et travaux permettent d'assurer une transition harmonieuse entre les bois et forêts et le tissu urbain existant ;
 - les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;
- que ces conditions sont respectées :

- les caractéristiques urbanistiques du poolhouse sont similaires à la villa principale : toiture à 4 pans revêtue de tuiles plates de teinte brune, identiques à celle de la villa ; le poolhouse s'intègre dans son environnement bâti ;
- le caractère accessoire du poolhouse par rapport à l'habitation principale permet d'assurer une transition progressive entre le massif boisé et le tissu urbanisé ;
- le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité ;
- que la piscine et le poolhouse sont implantés en partie droite du jardin, à minimum 5,24 m de la limite mitoyenne de droite (N°33A) en leur point le plus proche ;
- que le poolhouse présente les dimensions suivantes :
 - emprise au sol : 36 m² (9,00 m x 4,00 m) ;
 - hauteur sous corniche : 2,10 m ;
 - hauteur sous faîte : 4,07 m ;
- qu'il est composé d'un espace polyvalent avec kitchenette, d'une salle de bain et d'un local technique ;
- que les matériaux utilisés sont les suivants :
 - couverture de toiture en tuiles plates de teinte brune ;
 - façades revêtues d'un bardage bois placé horizontalement et de couleur naturelle ;
 - menuiseries en bois de couleur noir ;
- qu'un chêne sessile mature est situé :
 - à 2,70 mètres du mur arrière du poolhouse ;
 - à 2 mètres de la citerne d'eau de pluie projetée ;
 - à 1,80 mètres de la bande de graviers filtrants entourant le poolhouse ;
- que la mise en œuvre d'une citerne d'eau de pluie à 2,00 m de l'arbre aurait un effet délétère sur son système racinaire ;
- qu'il y a lieu de déplacer la citerne d'eau de pluie sous la terrasse du poolhouse à distance suffisante de l'arbre ;
- que pour les mêmes raisons il y a lieu de déplacer toutes les tranchées pour le placement des canalisations et raccordements de l'autre côté du poolhouse ;
- qu'un chemin drainant en graviers filtrants est prévu à l'arrière du poolhouse, du côté du chêne ;
- que ce chemin est prévu avec un élément vertical de fondation et sur sable stabilisé ;
- que cette mise en œuvre serait également néfaste pour le système racinaire de l'arbre ;
- qu'il y a lieu de supprimer le chemin drainant à l'arrière du poolhouse ;
- que la piscine présente une superficie de 34,46 m² (11,88 m x 2,90 m) pour une profondeur de 1,60 m ;
- qu'elle est entourée d'une margelle de 0,40 m de large ;
- qu'une terrasse de 50 m² en dalles sur plots est prévue pour faire la jonction entre le poolhouse et la piscine ;
- que des caniveaux récoltent les eaux de pluie de la terrasse pour les verser dans la citerne d'eau de pluie ;
- qu'une citerne d'eau de pluie de 10.000 litres est prévue pour récolter les eaux pluviales de la toiture du poolhouse et de la terrasse ; que la note explicative précise qu'elles serviront au WC, à l'arrosage de la pelouse, nettoyage des terrasses, ...) ; que le trop plein est rejeté à l'égout sur les plans ;
- qu'il y a lieu d'indiquer la réutilisation des eaux pluviales de la citerne d'eau de pluie sur les plans et de prévoir l'infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- qu'une pompe à chaleur est prévue derrière le poolhouse, à une distance de 5,25 m de la limite mitoyenne la plus proche ;
- que la zone de recul est largement minéralisée ;
- qu'elle est conforme à la situation de droit (DB284/1965) ;
- que les travaux améliorent le confort du bien ;
- que ces aménagements ne portent pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2026 au 15/06/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- supprimer la structure au sol et les panneaux solaires en zone latérale ;
- déplacer la citerne d'eau de pluie sous la terrasse du poolhouse à distance suffisante de l'arbre ;
- supprimer le chemin drainant à l'arrière du poolhouse ;
- déplacer toutes les tranchées pour le placement des canalisations et raccordements de l'autre côté du poolhouse ;
- indiquer la réutilisation des eaux pluviales de la citerne d'eau de pluie sur les plans et prévoir l'infiltration du trop-plein sur la parcelle ;

La dérogation à l'article 12, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

