

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 25 janvier 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 : /
 - 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
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Adeline RUSSEL, 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 Eric JOIRIS
- sur la propriété sise : Avenue des Pins Noirs 11
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire 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 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 Eric JOIRIS et Madame Ozcenik YLDIZ
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Alexandre MAHY, architecte et Monsieur Pierre LAUCOURNET
- les personnes et organismes qui l’ont demandé : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à construire une habitation unifamiliale 4 façades avec piscine extérieure ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le projet se situe dans le périmètre du Permis de Lotir n° 15.16A du 03/03/2021 ;
- que la parcelle se situe à proximité immédiate de la Forêt de Soignes (zone Natura 2000) et dans les 60 m à partir de la limite de la forêt ;
- qu'il est fait application de l'article 188/7 du COBAT: demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet sur un site Natura 2000 ;
- que le projet porte sur :
 - la construction d'une habitation unifamiliale 4 façades ;
 - le réaménagement paysager de la parcelle avec construction d'une piscine ;
 - l'abattage de 9 arbres ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir n° 15.16A :
 - 4.3.1 Destination et aménagement des zones de cours et jardin : toute construction souterraine y est proscrite ;
- que le projet prévoit de construire une cour anglaise du côté gauche et du côté droit de l'habitation, en dehors de la zone de bâtisse ;
- que ces cours anglaises sont situées en zone de cour et jardin du Permis de Lotir précité ;
- que la dérogation pour la cour anglaise côté gauche n'est pas acceptable ;
 - la cour anglaise située du côté gauche et apportant de la lumière au garage n'est pas justifiée dans la mesure où il s'agit juste d'un parking ;
- que la dérogation pour la cour anglaise côté droit est acceptable moyennant modification :
 - que la cour anglaise située du côté droit permet d'apporter de la lumière naturelle à l'espace de jeux/détente situé en sous-sol et donne accès également à un escalier reliant cet espace au jardin ;
 - que les dimensions de la cour anglaise de droite sont les suivantes : 2,49 m de large sur une profondeur de 6,20 m ;
- que ces dimensions pourraient être réduites afin de diminuer l'ampleur de la dérogation ;
 - qu'en réduisant les dimensions de la cour anglaise à 1,50 m de large et à 5 m de long, la dérogation est acceptable étant donné que l'implantation d'une construction dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë (zone de cours et jardins) pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë ;
 - qu'en l'espèce, après réduction de la cour anglaise, il restera une zone non aedificandi de plus de 4,00 m entre la cour anglaise et la limite mitoyenne ;
 - que la cour anglaise est ponctuelle et n'occupe pas toute la profondeur de l'habitation ce qui permet de la végétation le long de la construction ;
 - que les caractéristiques de la zone de cours et jardins ne sont donc pas mises en péril ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir n° 15.16A :
 - 4.3.1 Destination et aménagements des zones de cours et jardins : l'abri de jardin aura une hauteur maximale de 2,15 m et aura une toiture à versant avec une pente maximale de 30 ° ;
- que le projet prévoit un abri de jardin comportant une hauteur de 2,35 m et un toit plat ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la hauteur proposée reste relativement basse et ne dépasse la hauteur maximale autorisée par le Permis de Lotir que de 20 cm ;

- le toit plat s'intègre à la typologie de la maison principale et s'insère dans l'aménagement paysager du jardin ;
- que la nouvelle construction est composée :
 - d'un sous sol comportant 4 emplacements de parking, un local technique, un espace de jeux/détente, une cave et une salle de douche ;
 - d'un rez-de-chaussée comportant le hall d'entrée avec vestiaire, un bureau, une cuisine avec salle-à-manger et séjour, une chambre et un patio central ;
 - d'un étage comportant la chambre parentale avec salle de bain et dressing, deux chambres avec salle de douche, une buanderie et un local technique ;
- que l'étage est légèrement en recul par rapport au gabarit du rez-de-chaussée ;
- que le gabarit total s'inscrit dans le gabarit autorisé par le Permis de Lotir n° 15.16A ;
- que le nouveau volume s'aligne sur celui du voisin de gauche situé également dans le Permis de Lotir précité ;
- que le projet propose une architecture sobre et contemporaine comportant des matériaux qui s'intègrent à la typologie du quartier ;
- que les matériaux de la nouvelle construction seront les suivants :
 - un revêtement en pierre naturelle de ton blanc/beige clair ;
 - des châssis en aluminium de ton gris foncé ;
 - des claustras métalliques de ton blanc/beige clair devant certaines baies et devant le patio donnant sur la rue ;
 - un bardage métallique ponctuel en tôle d'aluminium de ton gris foncé ;
- que la toiture plate de la construction sera une toiture verte extensive et comportera 2 séries de panneaux solaires ;
- que la pompe à chaleur sortira en toiture ;
- qu'il y a lieu de prévoir un caisson acoustique et esthétique autour de la pompe à chaleur ;
- que la terrasse projetée longeant la piscine sera en bois naturel sur plots (perméable) ;
- que le projet prévoit une déconnection totale des eaux pluviales du réseau d'égouttage public ;
- qu'il est prévu une citerne de 10 000L qui sera équipée de filtres et d'une pompe pour permettre la réutilisation des eaux pluviales sur le site (alimentation des chasses d'eau, lave-linge et arrosage du jardin) ;
- que le trop plein de cette citerne sera dirigé vers une noue d'infiltration en fond de parcelle ;
- que le projet prévoit en fond de parcelle un jardin de pluie composé de deux zones d'infiltration ;
- que le projet s'inscrit dans une démarche écologique avec la nature avoisinante ;
- que le jardin est conçu en différentes strates allant d'une végétation maîtrisée à l'avant du jardin vers une végétation beaucoup plus sauvage et indigène à l'arrière du jardin et proche de la forêt ;
- que le dossier de demande de permis d'urbanisme comporte une évaluation appropriée des incidences sur le site Natura 2000 ;
- qu'en effet, le site du projet se situe en bordure de la Zone Spéciale de Conservation I (ZSC I) nommé « La forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe – complexe Forêt de Soignes – Vallée de la Woluwe » ;
- que d'après la carte d'évaluation biologique, le site est repris en catégorie C qui correspond à un site présentant une valeur biologique importante ;
- que la zone de cours et jardins comporte une profondeur de 50 m permettant de créer une zone tampon entre la forêt et l'habitation ;
- que le projet vise à abattre 9 arbres à hautes tiges :
 1. Un thuya en zone de recul en bon état sanitaire ;
 2. Un épicéa en zone de recul mort ;
 3. Un épicéa en zone de recul mort ;
 4. Un épicéa en zone de recul mort ;
 5. Un bouleau en zone latérale montrant des signes de dépérissement ;
 6. Un bouleau en zone latérale montrant des signes de dépérissement ;
 7. Un cerisier en zone de cours et jardins mort ;

8. Un bouleau en zone de cours et jardin dépérissant et penché ;
 9. Un bouleau en zone de cours et jardin dépérissant et penché ;
- que l'abattage est demandé, pour les arbres 2 à 9 inclus, pour des raisons d'état sanitaire ;
 - que les bouleaux n°5 et 6 montrent des signes de défoliation et de dépérissement, sont en compétition avec les conifères et les rhododendrons, et sont situés à proximité immédiate de la future construction ;
 - que les bouleaux n° 8 et 9 sont fortement penchés et sont en train de mourir, et présentent donc un risque de chute ainsi que de dommage aux arbres vivants avoisinants ;
 - que l'abattage d'arbres morts (n°2,3,4,7) est dispensé de permis d'urbanisme ;
 - qu'il est particulièrement conseillé, dans cette zone importante pour la biodiversité, de conserver du bois mort sur pied ou des souches dans la limite des prescriptions de sécurité ;
 - que le thuya (n°1) est en parfaite santé et présente un aspect paysager important, étant situé en zone de recul ;
 - que l'abattage est demandé car il gêne l'accès au chantier et l'installation d'une clôture ;
 - qu'il n'est pas démontré que sa présence est incompatible avec le chantier, et qu'une clôture peut être installée en contournant l'arbre ;
 - que le thuya a atteint une taille importante, et forme donc une liaison écologique avec les arbres en zone de recul situés sur les parcelles avoisinantes ;
 - qu'aucune contrainte ne justifie son abattage ; qu'il y a lieu d'étudier son maintien ;
 - qu'une note d'intention de l'architecte paysagiste M. Morael a été fournie, précisant l'intention de replanter 5 nouveaux arbres indigènes, 10 grands arbustes, 500 m² de massifs arbustifs plurispécifiques et 250 m² de massifs de graminées et vivaces ;
 - que le terrain comporte également la présence d'un chêne pédonculé double-fut de dimensions importantes, qu'il est nécessaire de maintenir et de protéger, particulièrement en phase de chantier ;
 - qu'une clôture a été installée contre le chêne ; qu'il y a lieu de la retirer ou de la relever (pas d'implantation au sol) sous le périmètre de la projection de la couronne augmenté de 1,5 - tel que le recommande l'EAI - et de ne pas intervenir dans cette zone (aucune fondation, aucune implantation, ni travail du sol, ni stockage de matériaux, ni passage de véhicule à son pied, etc.) ; que si des travaux sont nécessaires/indispensables à son pied, il faut lui garder une zone de défense ou aucun travaux ni passage de véhicules lourds ni stockage ne sera permis pour éviter la compaction du sol ; qu'aucune racine de plus de 5 cm de diamètre ne pourra être sectionnée au risque de compromettre sa pérennité ;
 - que la majorité de la parcelle se trouve en zone tampon de la zone Natura 2000 ;
 - qu'une visite sur place effectuée par Bruxelles Environnement a permis de les constater et de corriger le plan des espèces à abattre ;
 - que des espèces invasives y sont observées telles que le rhododendron et le laurier cerise ;
 - que ces espèces sont des espèces invasives reprises à l'annexe IV de l'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature ;
 - que ces espèces forment des massifs denses et monospécifiques qui entrent en compétition avec les espèces indigènes et empêchent la régénération naturelle des milieux forestiers par l'étouffement des jeunes arbres ;
 - que les massifs sont fortement développés sur la parcelle, atteignant des hauteurs de plusieurs mètres, y compris en bordure de zone Natura 2000 ;
 - que le plan de gestion de la forêt de Soignes revu et adopté par le Gouvernement le 6 juin 2019 comporte notamment la mesure suivante : « *gérer activement les espèces exotiques invasives (voir annexe IV de l'ordonnance) pour limiter leur dispersion ou les éradiquer* » ;
 - que l'évaluation des incidences précise : « *Il est, tout d'abord, recommandé d'éliminer les arbustes afin de rouvrir le milieu et de permettre aux plantes indigènes de réinvestir les surfaces rendues inexploitable par ces deux espèces aux couverts denses. En raison des grandes capacités de rejet à partir des souches, la coupe simple de troncs ne suffit pas. Ces interventions doivent avoir lieu avant les périodes de fructification afin d'éviter la propagation de graines. Les jeunes recrues doivent être arrachées le plus tôt possible (avec les racines).* »
 - que pour permettre le développement de la flore majoritairement indigène proposée dans la note d'intention de l'architecte paysagiste M. Morael, et pour être en conformité avec le plan de gestion de la forêt de Soignes ;

- qu'il convient de mettre en place une gestion de ces espèces invasives lors de l'exploitation du site : éliminer les arbustes afin de rouvrir le milieu et de permettre aux plantes indigènes de réinvestir les surfaces rendues inexploitable par ces deux espèces aux couverts denses ; qu'en raison des grandes capacités de rejet à partir des souches, la coupe simple de troncs ne suffit pas ; que ces interventions doivent avoir lieu avant les périodes de fructification afin d'éviter la propagation de graines que les jeunes recrues doivent être arrachées le plus tôt possible (avec les racines) ; que ces recommandations telles que décrites dans l'EAI doivent impérativement être suivies surtout en zone proche de forêt de Soignes N2000 ; qu'il y a lieu de respecter la période de nidification et prévoir/garder toute une série d'habitat d'espèce communautaire (tel que décrit dans le document) pour les espèces cibles ;
- que le projet prévoit une toiture plate végétalisée de manière extensive ; que la parcelle située en zone de valeur biologique importante et en zone tampon de la Forêt de Soignes mérite un aménagement plus intensif ;
- que si la superficie plancher hors sol du bâtiment est inférieure au maximum prévu par le Permis de Lotir, l'emprise du projet et la minéralisation telles que prévues sont excessives à cause de l'importante zone carrossable, la zone des deux cours anglaises et de l'emprise de la terrasse et de la piscine ; qu'il y a lieu de réduire au moins les deux premières ; que la diminution à un nombre raisonnable de places de stationnement, encouragée en vue d'une transition vers une mobilité active, permettrait par exemple d'intégrer des puits de lumière pour les espaces de vie au sous-sol ;
- qu'il convient de calculer et de maximiser le CBS+ dans cette zone, de s'interroger sur la manière dont le projet peut participer au renforcement et au développement de la biodiversité (nichoirs, épaisseur de substrat permettant des plantations, choix et variétés de plantations compatibles avec l'arrêté de désignation de la zone Natura 2000, maintien d'un habitat via des tas de bois mort, fascines, etc) ;
- qu'il y a lieu de prévoir un revêtement perméable pour la zone carrossable ;
- que les techniques de pompes à chaleur s'avèrent relativement bruyantes notamment pour les voisins ; qu'il y a lieu de le situer plus au centre de la toiture plate et de prévoir une bonne isolation acoustique ;
- que la présente demande se situe entre la maison unifamiliale portant le n°13 et celle portant le n°9 ;
- qu'un nouveau numéro de police doit être attribué à cette nouvelle construction ;
- que le numéro 11 n'est pas encore attribué au sein de l'avenue des Pins Noirs 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 crée une maison unifamiliale confortable à l'aspect contemporain tout en apportant un soin particulier aux abords de la villa et en prenant en compte sa situation proche de la Forêt ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2024 au 17/01/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir un caisson acoustique et esthétique autour de la pompe à chaleur située en toiture ;
- supprimer la cour anglaise du côté gauche (joutant le parking en sous-sol) ;
- réduire les dimensions de la cour anglaise du côté droit à 1,50 m de large et à 5 m de long ;
- étudier le maintien du thuya en zone de recul ;

La dérogation à l'article 4.3.1 (destination et aménagement des zones de cours et jardin : construction souterraine proscrite) du Permis de Lotir n°15.16A en ce qui concerne la cours anglaise côté droit est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 4.3.1 (destination et aménagement des zones de cours et jardin : construction souterraine proscrite) du Permis de Lotir n°15.16A en ce qui concerne la cours anglaise côté gauche est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 4.3.1 (destination et aménagement des zones de cours et jardin : hauteur et pente de l'abri de jardin) du Permis de Lotir n°15.16A est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,

Le Président,

