

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 novembre 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 Florence VANDERBECQ, 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 Oliver LERMEN
- sur la propriété sise : Avenue Mostinck 13
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modification des façades d'une habitation unifamiliale, ajout d'une piscine et abattage de 13 arbres

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 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
  - Monsieur Oliver LERMEN
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Jérôme ADANT, architecte
- les personnes et organismes qui l’ont demandé :
  - Madame Nathalie RICQUIER
  - Monsieur Nicolas KUNKERA

**à huis clos :**

Considérant :

- que la demande vise à modifier les façades d'une habitation unifamiliale 4 façades, à construire une piscine à ciel ouvert en zone de cours et jardins et à abattre 14 arbres ;
- 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est inscrit dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n°V/3 approuvé par Arrêté Royal du 31/01/1969 ;
- que le bien est inscrit dans le Permis de Lotir (P.L.) n° 05.13, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 10/06/1976 ;
- que l'avenue Mostinck est pourvue d'un alignement de 5 m ;
- qu'il est fait application des articles suivants du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - A.0.6 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
  - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions (constructions en zone latérale de 3,00 m) ;

Vu le permis d'urbanisme DB168/2009 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 14/07/2009 pour la construction de la maison qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
  - la modification des matériaux de parements de la maison ;
  - la modification de certaines baies ;
  - l'installation d'un portail à rue ;
  - la construction d'un local technique au sous-sol en façade arrière ;
  - la construction d'une piscine en zone de cours et jardins ;
  - la construction de murs de soutènements de plus de 0,50 m de haut en zone de cours et jardins ;
  - la construction d'une terrasse située à plus de 0,50 m au-dessus du niveau existant du sol en zone de cours et jardins ;
  - des modifications du niveau du sol supérieurs à 0,50 m en zone de cours et jardins ;
  - l'abattage de 14 arbres situés dans la zone de cours et jardins ;
  - la replantation de 3 arbres dans la zone de cours et jardins ;
- que la demande déroge aux articles suivants du P.P.A.S. et du P.L. :
  - P.P.A.S. et P.L. : Article IV, 6. Matériaux de parement : a) les briques de parement rugueuses dans la gamme des rouges ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
  - la brique projetée est de ton gris nuancé ;
  - un bardage métallique nervuré de ton noir est également prévu ; il ne fait pas partie des matériaux autorisés dans le P.P.A.S. ou le P.L. ;
  - dans le projet tel que présenté la dérogation est refusée ;
  - la faisabilité d'une brique de ton gris clair et d'un bardage métallique nervuré noir sera analysé dans le cadre du projet modifié ;
- que la demande déroge aux articles suivants du P.L. et du Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) :
  - P.L. : Article VII, 5. Zone de recul – Clôtures et R.C.U. : Titre VI, article 50 : la haie vive ou des murets de 80 cm de hauteur maximum ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
  - une haie vive est présente à front de la voie publique en situation de fait ;

- le projet prévoit l'installation d'un portail à rue d'une hauteur de 1,80 m sur la largeur totale de la parcelle ;
- cette partie de l'avenue Mostinck est caractérisée par la présence presque exclusive de haies vives, dont certaines avec murets bas, à front de la voie publique ;
- l'installation d'un portail crée une rupture dans la perspective végétalisée de l'avenue Mostinck ;
- il ne s'intègre pas dans le quartier et crée un précédent non souhaitable dans le rue ;
- il y a lieu de prévoir une délimitation à front de la voie publique qui respecte le P.L. et le R.C.U. ;
- que la demande déroge aux articles suivants du P.P.A.S. et du P.L. :
  - P.P.A.S. et P.L. : Article IV, 3. Implantation : d) profondeur de construction : 15 m maximum ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable pour le volume en sous-sol :
  - une extension est prévue au sous-sol en façade arrière pour accueillir les installations techniques de la piscine ;
  - la maison existante a une profondeur de 15 m ; l'extension projetée au sous-sol a une profondeur de 4,75 m ; la dérogation porte sur cette profondeur de 4,75 m ;
  - le nouveau volume est principalement enterré ; en son point le plus profond, il ressort de 0,43 m par rapport au niveau naturel du sol ;
  - dans le projet tel que présenté la dérogation est refusée ;
  - la faisabilité d'un volume dérogoire sera analysé dans le cadre du projet modifié ;
- que l'escalier extérieur permettant d'accéder au local technique projeté déroge aux articles suivants du P.P.A.S. et du P.L. :
  - P.P.A.S. et P.L. : Article IV, 3. Implantation : a) zone latérale non aedificandi : 5,00 m minimum, sauf indication contraire du plan ; le plan du P.L. indique une zone non aedificandi de 4,00 m minimum ;
  - P.L. : Article IV, 3. Implantation : d) profondeur de construction : 15 m maximum ;
- que ces dérogations ne sont pas acceptables pour l'escalier permettant d'accéder au local technique :
  - préambule : Le P.L. étant postérieur au P.P.A.S., c'est le P.L. qui est pris en considération pour la zone non aedificandi, soit 4,00 m ;
  - les dimensions du volume dans lequel est compris l'escalier extérieur sont de 2,58 m x 0,94 m ;
  - il est situé à 3,00 m de la limite mitoyenne (N°11) et atteint une profondeur de 18,71 m par rapport à la façade avant de la maison ;
  - la faisabilité de l'escalier extérieur sera analysé dans le cadre du projet modifié ;
- que la demande déroge aux articles suivants du P.P.A.S. et du P.L. :
  - P.P.A.S. et P.L. : Article IV, 3. Implantation ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable pour la piscine, les murs de soutènement et les terrasses :
  - la piscine, les murs de soutènement et les terrasses sont partiellement situées à plus de 0,50 m au-dessus du niveau existant du sol ; par conséquent, ils sont considérés comme des volumes construits ;
  - la piscine est située en dehors de la zone de construction prévue par le P.P.A.S. et le P.L. ;
  - elle s'étend jusqu'à 11,8 m au-delà de la façade arrière de la maison ;
  - son implantation dans le sens de la longueur augmente l'impact et les nuisances dans l'intérieur d'îlot ;
  - son implantation projetée implique l'abattage de plusieurs arbres dont le système racinaire serait atteint lors de sa construction ;
  - il y a lieu de limiter considérablement l'implantation de la piscine en profondeur pour supprimer totalement son impact sur le système racinaire des arbres et pour diminuer son impact sur l'intérieur d'îlot ;
  - pour ce faire, il y a lieu d'envisager une piscine implantée parallèlement à la façade arrière de la maison ;
  - il y a lieu de limiter la hauteur des murs de soutènement et des terrasses à 0,50 m maximum par rapport au niveau existant du sol dans les zones non aedificandi de 4,00 m le long des limites mitoyennes ;
- que la demande déroge à l'article suivant du P.P.A.S. :
  - Article VIII : Zone de cours et jardins, 1. Destination ; Cette zone est strictement réservée à l'établissement de cours et de jardins ;

- que cette dérogation n'est pas acceptable pour la piscine :
  - dans le projet tel que présenté la dérogation est refusée ;
  - la faisabilité d'une piscine à ciel ouvert dans la zone de cours et jardins sera analysé dans le cadre du projet modifié en fonction de l'implantation proposée ;

Considérant :

- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de 4 façades et comprenant 3 chambres ;
- que certaines baies de fenêtres sont modifiées ;
- que les châssis sont en aluminium de ton gris en situation de fait et projetée ;
- que le projet prévoit l'abattage de 14 des 21 arbres existants en zone de cours et jardins, au nord-ouest de la maison :
  - 6 érables sycomores ;
  - 2 saules blancs ;
  - 2 robiniers faux-acacias ;
  - 2 érables planes ;
  - 1 tilleul à petites feuilles ;
  - 1 frêne commun ;
- que le souhait du demandeur est d'abattre ces arbres afin « d'aérer la zone et de profiter d'un peu d'ensoleillement en fin de journée » (note explicative, p. 11) ;
- que le jardin dispose actuellement d'une partie engazonnée en zone latérale et en zone de cours et jardins, mais que le projet de construction de la piscine et de la terrasse consommerait la partie engazonnée en zone de cours et jardins ;
- qu'une analyse phytosanitaire a été réalisée par l'entreprise d'arboriculture Van Wetter sur les 21 arbres présents, menant à la conclusion suivante : « L'ensemble de ces arbres est sain et ne présente aucune faiblesse mécanique, physiologique, excepté les arbres n°12 et 13 qui devront être abattus à moyen terme étant soit mort, soit nécrosé et sans avenir » ;
- que dès lors exceptés pour les deux saules blancs, aucune recommandation d'abattage pour raison d'état sanitaire n'a été formulée ;
- que ces arbres sont présentement regroupés en un petit massif boisé d'environ 24 sur 16 mètres, dans le fond du jardin ;
- que ce massif boisé forme un corridor écologique en continuité avec le parc de la Woluwe et l'intérieur d'îlot, et est prolongé dans les propriétés avoisinantes ;
- que ces continuités boisées sont particulièrement importantes pour le passage et l'habitat de la faune entre les poches de biodiversité que sont les espaces verts et les intérieurs d'îlots ;
- que selon les cartes de Bruxelles Environnement répertoriant certaines espèces de faune indigène, les espèces suivantes ont été observées à proximité du terrain : écureuil roux, hérisson, pic noir (espèce Natura 2000) ;
- que ces espèces sont dépendantes des milieux boisés ;
- que le plan d'abattage en l'état propose d'abattre des arbres de manière éparse dans la bande boisée ;
- que les arbres ayant poussé en massif, enlever les 2/3 des sujets de manière éparpillée soumettrait soudainement les arbres restants à des forces de vent auxquelles ils n'ont pas été préalablement exposés, les rendant bien plus vulnérables au risque de rupture ou de déracinement ;
- que l'impact de la construction de la piscine sur le système racinaire est un risque réel en l'état du projet pour les arbres n°18, 19, 20, 21 ;
- que le projet doit donc être revu pour permettre de conserver les arbres, excepté les arbres n°12 et 13 repris au rapport phytosanitaire, pour maintenir un corridor écologique ;
- que deux permis d'abattage précédents (DB60/2005 et DB70/2009) ont été accordés par le passé, menant à l'abattage de 17 arbres ;
- que les preuves de replantation (trois noisetiers et deux arbres feuillus à haute tige) à fournir suite à l'abattage ne sont jamais parvenues à la commune ;

- que le projet augmente sensiblement la minéralisation de la parcelle sans proposer d'aménagements compensatoires tel que la perméabilité des revêtements, des abris pour la petite faune ou encore des systèmes arbustiers favorisant son développement ;
- que la parcelle est limitrophe d'une zone inondable ; que la modification du relief du terrain peut s'avérer dommageable pour l'écoulement naturel des eaux pluviales et n'étudie pas l'impact sur les parcelles voisines ; que le projet n'apporte aucune amélioration quant à la valorisation et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- qu'une dizaine d'espèces protégées sont observées dans la zone ; qu'il convient, avant tous travaux, de vérifier la présence de ces espèces et de leurs abris ; que, le cas échéant, il y a lieu de solliciter une dérogation à l'Ordonnance Nature (biodiv@environnement.brussels) ;
- que le projet prévoit l'installation de grillages en front de voirie en lieu et place de haies vives telles qu'existantes ; qu'une fois encore, le projet fait fi des qualités végétales de la zone de développement du maillage vert ; que le maintien de haies vives est favorable à la biodiversité et assure une continuité des aménagements du front de voirie ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 19/11/2024 ;

Vu la réclamation introduite durant l'enquête publique et concernant :

- le souhait du respect de la zone de recul de 4 m ; la demande de suppression de la terrasse en zone latérale ;
- la création d'un muret de soutènement le long de la limite mitoyenne visible depuis le jardin voisin et qui risque de créer des problèmes en cas de pluie abondante ;

Considérant :

- que la terrasse en zone non aedificandi devra respecter le niveau naturel du terrain et ne pas le dépasser de plus de 0,50 m ;
- que le muret est implantée à 50 cm de la limite mitoyenne ; cette distance permet la présence d'une haie vive ; que le muret permet le nivellement du terrain ;

**AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.**

**La dérogation à l'article IV, 6 du permis de lotir (P.L.) et du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**La dérogation à l'article VII, 5 du permis de lotir (P.L.) et au titre VI, article 50 du Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**La dérogation à l'article IV, 3 du permis de lotir (P.L.) et du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) est refusée pour le volume en sous-sol et l'escalier permettant d'accéder au local technique pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**La dérogation à l'article IV, 3 du permis de lotir (P.L.) et du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) est refusée pour la piscine, les murs de soutènement et les terrasses pour les motifs énoncés ci-dessus.**

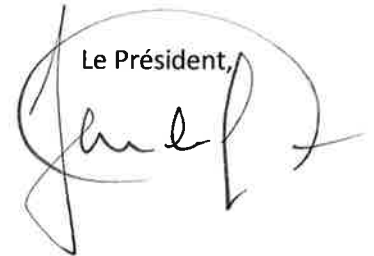
**La dérogation à l'article VIII du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Les membres,

A collection of handwritten signatures in black and blue ink, representing the members of the commission. The signatures are clustered together on the left side of the page.

La Commission,

Le Président,

A single handwritten signature in black ink, representing the president of the commission, located on the right side of the page.