

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 septembre 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 Muriel CHAMPENOIS, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Larisa DIACONU, 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 : Madame Beatrice K. PACUNEGA MANANO
- sur la propriété sise : Clos des Lauriers 35
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construction de 2 maisons unifamiliales et d'une piscine avec poolhouse

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 :
  - Madame Beatrice K. PACUNEGA MANANO
  - Madame Mirjiam BLACK
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Tom Hernalsteen, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que la demande vise à construire 2 maisons unifamiliales et une piscine avec poolhouse ;
- 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 se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° XV/4 – Dames Blanches du 25.05.2000 et du Permis de Lotir n° XV/11 du 17.10.2011 ;
- que la parcelle a une superficie de 4697m<sup>2</sup> et sera divisée en 2 lots ;
- que la demande vise à :
  - construire deux maisons unifamiliale isolées comme résidences officielles de l'Ambassadeur ;
  - construire une piscine ainsi qu'un poolhouse ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - l'article 11, Titre I : aménagement et entretien des zones de recul - parking en zone de recul ;
  - le projet prévoit un emplacement de parking pour visiteur en zone de recul ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
  - la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement et doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° XV/4 :
  - l'article A.VI : capacité des zones d'habitation de type D (surface maximale bâtable au sol par parcelle/300m<sup>2</sup>) ;
  - il est prévu 2 maisons unifamiliale dont la totalité de la surface au sol s'élève à 535 m<sup>2</sup> ;
- que cette dérogation est acceptable :
  - la parcelle visée pour la construction des 2 maisons est particulièrement grande par rapport aux parcelles comprises dans le P.P.A.S. en zone d'habitation de type D ;
  - le ratio P/S reste faible ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° XV/4 :
  - l'article A.VIII Emplacement de parcage et accès des véhicules (il est prévu au moins un garage par logement de moins de 150 m<sup>2</sup> et par fraction de 150 m<sup>2</sup> en plus) ;
  - la surface totale du Lot 1 est de 475 m<sup>2</sup> pour 2 emplacements de voitures ;
- que cette dérogation est acceptable :
  - les 2 emplacements de voiture sont suffisants pour le Lot 1 d'autant plus si on considère que la surface nette de l'habitation du Lot 1 est de 291m<sup>2</sup> ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° XV/4 :
  - l'article B.XI.4 Clôtures (hauteur maximale de 1,50 m par rapport au niveau du sol) ;
  - le projet prévoit des clôtures en treillis noir ayant une hauteur de 2,20 m ;
- que cette dérogation est acceptable :
  - pour la sécurité du personnel de l'ambassade, il est nécessaire de prévoir une hauteur de 2,20 m ;
  - les clôtures seront installées à 60 cm de la limite de la parcelle permettant ainsi de prévoir une haie au niveau de la mitoyenneté ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir n° XV/11 :
  - zone de jardin : un poolhouse de 24 m<sup>2</sup> est construit en zone de jardin du Permis de Lotir précité ;
- que cette dérogation est acceptable :
  - le poolhouse est situé dans la zone de construction du P.P.A.S. ; en effet, la construction est située à 10 m de la limite en fond de propriété ;
  - un poolhouse est un bâtiment accessoire à la zone de jardin et lié à la piscine implantée dans la zone ;
  - seule 1 construction en zone de jardin est demandée pour l'ensemble des 2 maisons ;

- la surface et la hauteur sont nécessaires pour les installations techniques de la piscine ;
- que l'implantation des 2 villas respectent l'article B.IV.3 du P.P.A.S. :
  - zone de recul sur l'alignement : 6 m minimum ;
  - zone latérale : 6 m minimum ;
  - zone arrière : 10 m minimum ;
- que l'accès carrossable sera réalisé en pavés de béton perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer naturellement dans le sol ;
- que la villa située sur le Lot 1 se répartit comme suit :
  - au rez-de-chaussée : un garage pour deux voitures, le hall d'entrée, les toilettes, un grand salon, la chambre de famille, une salle à manger, une cuisine et la buanderie ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un hall, trois chambres avec salle de bain et une « master bedroom » avec salon ;
  - au niveau des combles : un grenier et un local technique ;
- que la villa située sur le Lot 2 se répartit comme suit :
  - au rez-de-chaussée : un garage pour deux voitures, le hall d'entrée, les toilettes, un salon, une salle à manger, une cuisine et la buanderie ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un hall et trois chambres avec salle de bain ;
  - au niveau des combles : un grenier et un local technique ;
- qu'il est prévu une citerne de 10 000L pour chacune des villas et une zone d'infiltration du surplus des eaux de pluie sur la parcelle ;
- qu'une pompe à chaleur air-eau sera prévue pour le chauffage et la production d'eau sanitaire ;
- que les installations techniques seront intégrées dans le volume de la toiture ;
- que des panneaux photovoltaïques sont prévus sur les versants de toiture arrière ;
- que le projet propose une architecture composée d'un jeu de volumes à toit en pente avec débordement ;
- que le parement est constitué au rez-de-chaussée de briques de ton rouge-brun et au 1<sup>er</sup> étage de briques peintes en blanc ;
- que les châssis seront en aluminium de teinte noire et la toiture sera couverte de tuiles plates anthracites ;
- que l'architecture proposée s'intègre à la typologie du quartier ;
- que l'accès aux deux villas se fait via le Clos des Lauriers ;
- que la parcelle concernée par les 2 villas se situe entre les numéros 33B et 37 du Clos des Lauriers ;
- que le numéro 35 n'est, à ce jour, pas attribué ;
- qu'il faudra prévoir un numéro pour chacune des villas ;
- que les numéros proposés sont conformes aux principes de l'accord de coopération « Best-Address » ;
- que cette numérotation permet de distinguer les 2 villas tout en conservant un ordre logique croissant ;
- que, dès lors, les numéros attribués sont :
  - le numéro 35 à la villa située sur le Lot 2 ;
  - le numéro 35A à la villa situé sur le lot 1 ;
- que la parcelle est en zone de valeur biologique élevée et en bordure d'une zone tampon Natura 2000 ;
- qu'il y a lieu de proposer un revêtement perméable pour la terrasse jouxtant le poolhouse ;
- que le projet propose l'implantation de la piscine à 5,00 m de la limite mitoyenne en fond de parcelle ;
- qu'au vu de la situation de la parcelle en zone de valeur biologique élevée et en bordure d'une zone tampon Natura 2000, il y aurait lieu de placer la piscine dans l'axe de la terrasse et du poolhouse afin de se rapprocher de la construction principale et de préserver au mieux la nature environnante ;
- qu'un plan paysager détaillant les aménagements des espaces ouverts et les essences plantées doit être joint à la demande ;
- qu'il est demandé de proposer des essences en cohérence et en continuité de la zone Natura 2000 et de sa zone tampon ; qu'il y a lieu également de détailler les arbres maintenus et de justifier les éventuels abattages (étude phytosanitaire) et leur compensation ;
- que 42 espèces protégées sont observées dans la zone ;

- qu'il convient de faire vérifier leur présence ou celle d'abris de telles espèces par un écologue avant tous travaux et, le cas échéant, de solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature ([biodiv@environnement.brussels](mailto:biodiv@environnement.brussels));
- qu'il convient en outre de proposer des aménagements pour la petite faune, y compris celle qui est inféodée au bâti, notamment en intégrant des nichoirs dans l'enveloppe des deux maisons ;
- que la perte de biodiversité doit être limitée au maximum ;
- qu'il y a lieu de calculer et maximiser le CBS+ du projet et de proposer des aménagements en conséquence ;
- que le calculateur de valorisation des eaux pluviales invite à augmenter l'usage des eaux récoltées ; qu'il y aurait lieu de proposer une réutilisation pour l'entretien et pour une laverie par exemple ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

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

- le fait que le terrain sur lequel les 2 habitations seront construites est un lieu de vie pour plusieurs animaux et qu'il s'agit d'un poumon pour la nature ;
- qu'il serait plus judicieux d'y aménager un skate Park ou un endroit comportant un étang et de grands arbres ;

Considérant :

- qu'il s'agit d'une propriété privée et d'un terrain à bâtir ;
- que le Plan Particulier d'Affectation du Sol prévoit une zone à bâtir (zones d'habitation de type D) ;
- que le projet ne nécessite pas l'abattage de grands massifs boisés ou d'arbres à hautes tiges ;
- que le rapport plancher/sol reste assez faible au vu de la taille de la parcelle ;

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

- **supprimer l'emplacement de parking pour visiteur en zone de recul ;**
- **proposer un revêtement perméable pour la terrasse jouxtant le poolhouse et placer la piscine dans l'axe de la terrasse et du poolhouse ;**
- **présenter un plan paysager et détailler les essences maintenues et prévues (en continuité de la zone Natura2000 et sa zone tampon) ;**
- **en cas d'abattage d'arbres, joindre une étude phytosanitaire justifiant celui-ci et le mode de compensation prévu ;**
- **vérifier la présence d'espèces ou d'abris d'espèces protégées et, le cas échéant, solliciter une dérogation ;**
- **calculer et maximiser le CBS+ ;**
- **proposer une extension des usages des eaux pluviales (réutilisation pour entretien, sanitaires, ...) ;**
- **intégrer des abris pour la petite faune dans l'enveloppe du bâti ;**

**La dérogation à l'article 11 (aménagement et entretien des zones de recul), Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;**

**La dérogation à la zone de jardin du Permis de Lotir est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus ;**

**Les dérogations aux articles A.VI (capacité des zones d'habitation de type D), A.VIII (Emplacement de parcage et accès des véhicules) et B.XI.4 (Clôtures) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

La Commission,

Les membres,

Le Président,

