



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
**Direction de l'Urbanisme**  
**Madame Bety WAKNINE**  
**Directrice générale**  
**Mont des Arts, 10-13**  
**B - 1000 BRUXELLES**

Réf. NOVA : 19/LPFD/1743541 (corr. DU : M. H. Fakchich et M. L. De Taeye)

Réf. CRMS : GM/KD/WSP20259\_655\_Pinsnoirs\_11

Annexe : /

Bruxelles, le 27 mai 2020

*Envoi numérique uniquement (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19*

Madame la Directrice générale,

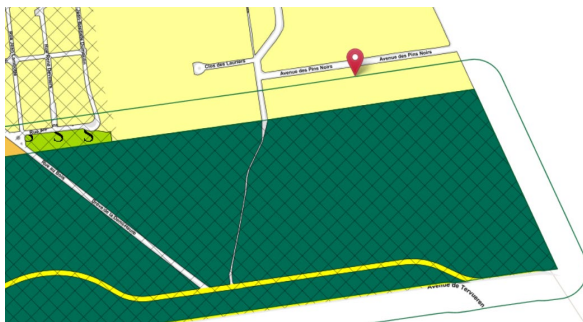
**Objet : WOLUWE-SAINT-PIERRE. Avenue des Pins Noirs, 11.**

**Demande de permis d'urbanisme portant sur la modification du lot 2 d'un permis de lotir existant en deux lots.**

**Avis de la CRMS**

En réponse à votre courrier du 16 avril 2020, reçu le 17 avril, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 13 mai 2020.

La demande concerne une parcelle qui se situe à proximité immédiate du site classé de la Forêt de Soignes, également désigné zone Natura 2000 et inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco. Elle est soumise à la prescription des « zones de servitude au pourtour des bois et forêts » du PRAS et figure au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle.



**Projet**

En 2012, le propriétaire du n°15 avenue des Pins Noirs a obtenu un permis de lotir pour diviser son bien, d'une superficie de 20.500 m<sup>2</sup>, en trois lots. Ce premier permis étant périmé, il réintroduit une nouvelle demande (permis délivré le 4 septembre 2018). Le propriétaire de l'actuel lot n°2, d'une superficie de près de 45 ares, souhaite à présent le diviser en deux lots de chacun ± 22 ares.

La prescription des « zones de servitude au pourtour des bois et forêts » du PRAS s'énonce comme suit :

« En l'absence de plan particulier d'affectation du sol en vigueur à la date d'approbation du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001, les bois et forêts situés en zones forestières ou marqués en surimpression sont entourés d'une zone non aedificandi, revêtement de sol compris. Elle s'étend sur une profondeur de 60 mètres à partir de la limite du bois ou de la forêt.

Lorsque les conditions locales le permettent, cette profondeur peut être réduite jusqu'à 30 mètres aux conditions suivantes :

- 1° les actes et travaux présentent des caractéristiques urbanistiques semblables à celles des constructions existantes avoisinantes ;
- 2° les actes et travaux permettent d'assurer une transition harmonieuse entre les bois et forêts et le tissu urbain existant ;
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

L'interdiction de bâtir ne s'applique toutefois pas aux parcelles sur lesquelles des constructions existent au jour de l'entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001. Cependant, toute transformation ou reconstruction de ces constructions existantes entraînant un accroissement supérieur à 20% du volume bâti est soumise à des mesures particulières de publicité. Cet accroissement ne peut permettre de déroger à la limite des 30 mètres. »

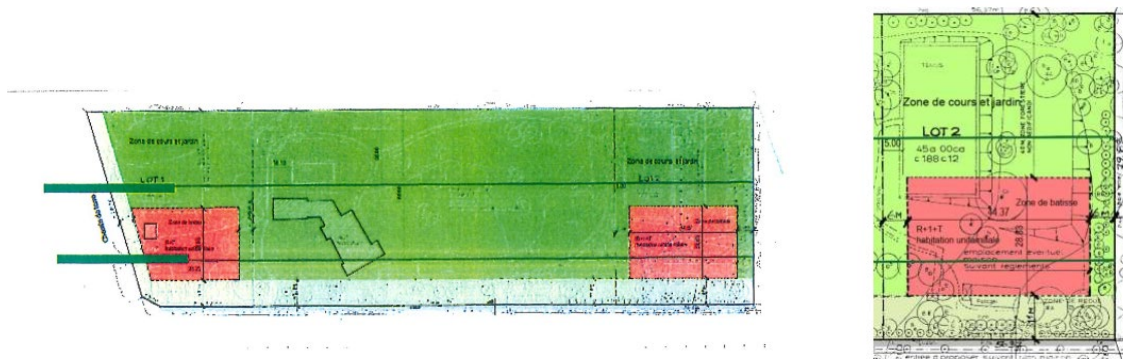


Fig. 1 et 2 : extraits du permis de lotir du 04/09/2018

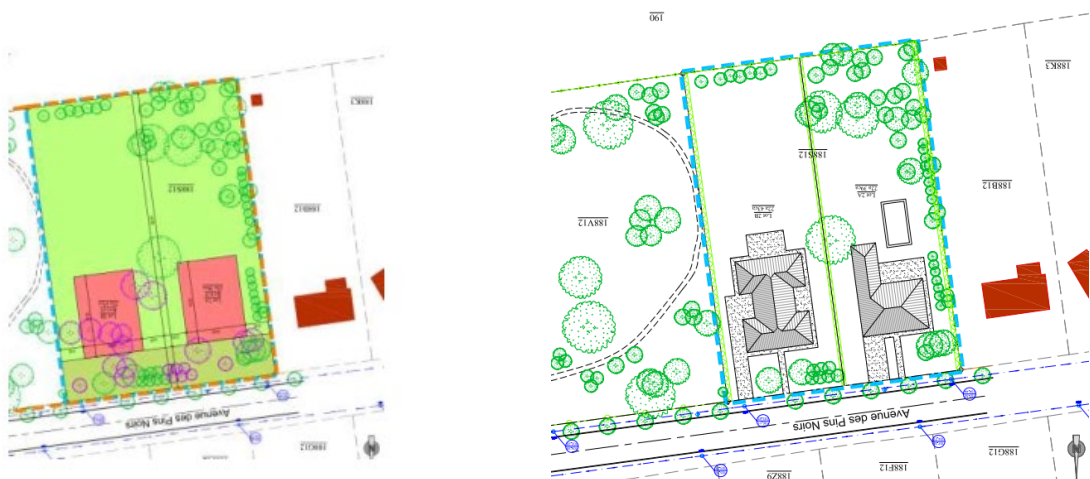


Fig. 3 et 4 : extraits du dossier

## Avis de la CRMS

Les deux traits verts foncés (fig. 1) permettent d'apprécier la profondeur des 30 et 60 mètres. La zone constructible est localisée pour partie dans la « zone des 30 mètres », où des actes et travaux peuvent être envisagés sous réserve du respect des trois conditions énoncées ci-dessus.

A l'examen du dossier, il apparaît que :

Condition 1 : plusieurs parcelles voisines présentent des tailles comparables. Les deux lots envisagés respectent les alignements de ce côté de l'avenue des Pins Noirs et les superficies de plancher envisagées de même que les gabarits sont également similaires aux immeubles voisins.

***La première condition apparaît donc respectée.***

Condition 2 : les deux parcelles bénéficient d'une profondeur de 68,50 mètres. Le projet de lotissement prévoit une zone de recul de 11 mètres, ce qui correspond à l'alignement de la parcelle directement voisine (parcelle cadastrée 188 B 12), puis une zone constructible d'une profondeur de 22 mètres. Il reste donc 35,50 mètres de zone de cours et jardin permettant une transition harmonieuse avec la Forêt de Soignes.

Cependant, les prescriptions urbanistiques permettant la construction d'une piscine à ciel ouvert (prescription 4.3.1), le plan masse (03) laisse entrevoir la possibilité d'une telle intervention mais sans en préciser la localisation exacte. Compte tenu de la proximité immédiate en fond de parcelle d'un site classé aussi exceptionnel, la CRMS demande ***d'interdire l'implantation d'une éventuelle piscine, en ce compris son revêtement dallé sur tout le pourtour et d'autres constructions accessoires (type poolhouse, etc.), dans la zone des 30 mètres non aedificandi de la zone de servitude au pourtour de la forêt de Soignes.*** La CRMS relève en outre une contradiction dans le calcul de la surface plancher maximale autorisée qui serait de 1.000m<sup>2</sup> (cf. note explicative) ou de 1.760m<sup>2</sup> (cf. p. 6 des prescriptions urbanistiques). ***Ce point devrait être clarifié.***

Condition 3 : la CRMS demande à la Commune de veiller à soumettre les actes et travaux dans la zone concernée aux mesures particulières de publicité.

***En conclusion, la CRMS n'émet pas d'objection à la division de la parcelle en deux lots à la condition expresse de ne rien construire dans les 30 derniers mètres de servitude jouxtant la Forêt de Soignes : ni piscine, ni abri de jardin, ni carport, ni BBQ, ni sauna, etc. Ce type de construction et d'aménagement ne constitue pas une transition harmonieuse entre le tissu urbain et la Forêt de Soignes. La Commission demande d'étudier un aménagement paysager soigné eu égard au contexte patrimonial. A toutes fins utiles, la Commission rappelle également que la plantation de plantes invasives (type Prunus laurocerasus, etc.) est interdite, que la plantation d'essences exotiques est déconseillée et la modification du relief naturel interdite.***

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

*Envoi numérique uniquement en raison de l'épidémie de Covid-19*



Griet MEYFROOTS  
Secrétaire adjointe Adjunct-Secretaris



Christian FRISQUE  
Président Voorzitter

c.c. BUP-DPC : Mme M. Kreutz, Mme C. Smets  
BUP-DU : M. H. Fakchich, M. L. de Taeye, urban\_avis.advies@urban.brussels  
SCRMS : Mme K. Depicker, Mme C. Vandersmissen, M. M. Badard, crms@urban.brussels