

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 23 avril 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 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 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 : Qin Vincent S.R.L. représentée par Monsieur Vincent QIN
- sur la propriété sise : Rue Edouard Gersis 18A-18B
- qui vise à exécuter les travaux suivants : réaliser une clôture en zone de recul de 1,80 m de hauteur

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 comprenant 36 signatures a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Vincent QIN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Julien RIDREMONT, architecte
 - Monsieur Sebastien VAN NAEMEN
- nombre de réclamant présent : 4

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à réaliser une clôture de 1,80 m de hauteur en zone de recul ;
- 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 situé dans le périmètre du Permis de Lotir (P.L.) n° 11.20 du 28/08/1984 (19/LPFD/169961), modifié le 25/08/2009 (19/LAFD/235732) et le 08/04/2024 (19/LPFD/1905901) ;
- que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel d'application depuis le 20/05/2025 ;
- que l'annexe 3 du R.C.U.Z. détermine pour chaque immeuble une catégorie fondée sur la valeur patrimoniale des biens spécifique au quartier ;
- que la villa est identifiée dans la catégorie 4 ;

Vu les permis d'urbanisme délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 09/03/1998 pour la construction de l'immeuble avec cabinet médical, le 24/11/2009 pour l'extension du cabinet médical au 1^{er} étage, le 16/12/2024 pour l'extension du cabinet médical aux 1^{er} et 2^{ème} étage et le 25/11/2025 pour la création d'un sas d'entrée ;

- que l'immeuble est affecté à un centre médical ;
- que les travaux portent sur :
 - le placement d'une clôture en treillis à rue d'une hauteur de 1,80 m ;
 - la plantation d'une haie derrière le treillis ;
 - le placement de deux portails coulissants métalliques ajourés de teinte anthracite supportés par une structure en métal ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - l'article 25 §3 - Traitement de la délimitation à rue : les murets et piliers de maçonnerie sont dans un matériau en concordance avec l'immeuble – brique, enduit, pierre naturelle ; les murets constituant un socle maçonné ne dépassent pas 0,80 m et les piliers de maçonnerie marquant les accès ou la limite mitoyenne atteignent une hauteur de 1,50 m maximum ;
 - le projet prévoit des piliers/structure en métal et non des piliers en maçonnerie ;
 - la hauteur des piliers et portails s'élève à 1,80 m ;
- que cette dérogation est acceptable en ce qui concerne les matériaux des piliers/structure :
 - dans la mesure où le règlement prévoit la possibilité de placer des grilles en métal, une structure métallique pour les piliers pourrait être acceptable et ne serait pas de nature à nuire à l'esthétique de la zone de recul ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable en ce qui concerne la hauteur du dispositif :
 - la hauteur de 1,50 m édictée dans le Règlement permet de délimiter la propriété tout en évitant d'ériger un dispositif trop haut ;
- qu'il y a lieu de diminuer la hauteur des structures et portails métalliques à rue à maximum 1,50 m ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - l'article 25 §5 - Traitement de la délimitation à rue : la pose de grillages, de bâches, de treillis ou tout autre bardage visant à occulter les vues sont interdit, qu'ils soient mobiles ou juxtaposés sur un autre support fixe ;
 - le projet prévoit la pose d'un treillis ;
- que cette dérogation est acceptable moyennant modification de son emplacement :
 - le Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) vise la préservation et la mise en valeur du quartier qui est caractéristique pour ses valeurs patrimoniales et végétales ;
 - actuellement, il existe en partie une haie et de la verdure qui délimite la zone de recul ;

- en séance, le demandeur confirme que ce massif végétal sera conservé ;
- la pose d'un treillis pourrait être envisageable si celui-ci est placé côté intérieur de la parcelle de manière à conserver ce massif végétal et à faire pousser la haie du côté de la voie publique ;
- qu'il y a lieu de placer les treillis derrière la haie (côté intérieur de la parcelle) à une hauteur maximum de 1,50 m ;
- que les plans et la situation existante présentent également une clôture grillagée avec pare-vue du côté de la rue Edouard Gersis ;
- que la Commission de Concertation souhaite qu'il y ait une uniformité dans la clôture du terrain à rue et de ce fait à prolonger son système de haie avec treillis de ce côté de la rue ;
- que la demande vise également à placer une clôture en treillis vert d'une hauteur de 2 m au niveau des mitoyennetés avec les parcelles voisines ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - l'article 30 §1 et §2 - Traitement de la délimitation de la mitoyenneté : les clôtures de délimitation de la mitoyenneté sont constituées de haies vives. Les murs ou toute clôture minérale ne sont pas autorisés pour délimiter la mitoyenneté ;
 - le projet prévoit la pose d'un treillis avec bâche de 2 m de haut le long des limites mitoyennes ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - en séance, le demandeur informe la Commission de Concertation que les treillis étaient présents avant l'entrée en vigueur du R.C.U.Z. et que les voisins ont donné leur accord concernant le dispositif de bâches placées sur le grillage ;
- qu'il y a lieu de fournir une preuve de l'accord des voisins en ce qui concerne les clôtures mitoyennes avec les voisins entourant le bien, à défaut, il faudra enlever la bâche ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Titre VI du Règlement Général sur les Bâtisses:
 - l'article 50 - clôture des propriétés longeant la voie publique : les modes de clôture sont :
 - la haie vive d'une hauteur de 80 cm maximum, plantée à 30 cm en retrait de l'alignement ;
 - le muret en matériaux de parement identiques à ceux de la façade, d'une hauteur de 80 cm maximum ;
 - le muret comme repris ci-dessus et un support en haie vive de 80 cm de hauteur maximum. Des pilastres plus élevés sont autorisés pour permettre l'observance des dispositions de l'arrêté royal traitant des boîtes aux lettres ;
 - le projet prévoit une haie et un treillis d'une hauteur de 1,80 m chacun ;
- que, moyennant les modifications visées ci-dessus, cette dérogation est acceptable :
 - il s'agit d'un règlement très ancien qui date de 1936 ;
 - depuis lors, le R.C.U.Z. a été élaboré afin de préserver les qualités paysagères du quartier ;
 - il est donc opportun de se référer aux articles de ce nouveau règlement pour déterminer ce qui est acceptable au niveau des clôtures en zone de recul ;
- que ce dispositif de clôture permettra de sécuriser le site tout en maintenant l'aspect verdurisé de la zone de recul ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/03/2026 au 13/04/2026 ;

Vu la réclamation (contenant 36 signatures) introduite durant l'enquête publique et concernant :

- le fait que les cinq dernières demandes de permis d'urbanisme ont été effectuées sur base du fait que le cabinet médical est un équipement d'intérêt collectif et de service public même si le bâtiment est situé dans une zone d'habitation résidentielle et qu'il n'est pas destiné à être dans une zone de service publics et d'équipements communautaires ;
- le reportage photographique ne correspond pas à la réalité ;
- des treillis recouverts d'une toile opaque et d'une hauteur de 2 m de haut sont déjà installés ;
- le non-respect du permis d'urbanisme délivré le 16/12/2024 ;

Considérant :

- que le glossaire du P.R.A.S. définit l'équipement d'intérêt collectif ou de service public comme suit :
 - « *Construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs sociaux, de santé, de cultes reconnus et de morale laïque* » ;
- qu'à ce titre, le glossaire cite des exemples pour les équipements de santé :
 - profession médicale et paramédicale (médecin, dentiste, kiné, vétérinaires, ostéopathe, psychologue), centre de consultation, maison médicale, polyclinique, hôpitaux,...
- que dans toutes les zones du P.R.A.S., les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;
- que le cabinet médical est un complément usuel de la zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- que le demandeur devra fournir un reportage photographique actualisé ;
- qu'en ce qui concerne le non-respect du permis d'urbanisme délivré le 16/12/2024, la Commission de Concertation a entendu les différentes plaintes ; qu'étant donné que ces remarques ne concernent pas l'objet de la demande, la Commission ne peut y répondre dans cet avis ;
- qu'au besoin, d'autres dispositions seront prises par le service de l'urbanisme afin de vérifier les éventuels manquements ;

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

- diminuer la hauteur des structures et portails métalliques à rue à maximum 1,50 m ;
- au niveau de la rue, placer les treillis derrière la haie à une hauteur maximum de 1,50 m ;
- fournir un reportage photographique complet et actualisé ;
- fournir une preuve de l'accord des voisins en ce qui concerne les clôtures mitoyennes avec les voisins entourant le bien, à défaut, il faudra enlever la bâche ;

La dérogation à l'article 25 §3 (délimitation à rue : murets et piliers) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) est acceptée pour les motifs énoncé ci-dessus.

La dérogation à l'article 25 §3 (délimitation à rue : hauteur) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) est refusée pour les motifs énoncé ci-dessus.

Les dérogations aux articles 25 §5 (pose de treillis) et 30 (délimitation mitoyenneté) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) sont acceptées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 50 (clôture) du Titre VI du Règlement Général sur les Bâtisses est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,

