

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 10 septembre 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 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 Maïté VAN LIERDE, 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 : Monsieur Olivier VAN der CRUYSEN
- sur la propriété sise : Avenue du Football 5
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser certains éléments d'une maison unifamiliale et la taille radicale d'un arbre à haute tige et placer une clôture avec portails à rue

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 :

- le demandeur :
 - Monsieur Olivier VAN der CRUYSEN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - /
- nombre de réclamants présents : 0

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à régulariser certains éléments d'une maison unifamiliale et à placer une clôture avec portails à rue ;
- 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 bien est inscrit dans le Permis de Lotir (P.L.) n° 11.19, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 21/09/1982 ;
- que le bien est inscrit dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel approuvé le 15/04/2025 ;

Vu le permis d'urbanisme DB005/2024 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 18/01/2024, pour la construction du bâtiment ;

Considérant :

- que la demande de régularisation fait suite à un PV d'infraction, en date du 02/10/2025, pour :
 - la taille radicale d'un arbre à haute tige ;
 - l'imperméabilisation non conforme de la zone de recul (DB005/2024) ;
 - la couleur non conforme des menuiseries et le dessin de la porte d'entrée (DB005/2024) ;
 - la présence d'un groupe externe de pompe à chaleur en zone latérale ;
- que la zone de recul a été modifiée entre-temps pour correspondre à l'aménagement octroyé en 2024 ;
- que la présente demande de permis d'urbanisme a été introduite en date du 05/12/2025 ;
- que le projet porte sur :
 - l'installation d'une clôture à rue avec deux portails ;
- que la régularisation concerne :
 - la présence d'une pompe à chaleur en zone latérale droite ;
 - la couleur des châssis, de la porte d'entrée et de la porte de garage (gris -> noir) ;
 - la forme du linteau de la porte d'entrée (arrondi -> droit) ;
 - la taille radicale d'un arbre à haute tige (tulipier de Virginie) ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 2, chapitre 1, article 25 : aménagement des zones de recul – traitement de la délimitation à rue ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) :
 - Titre VI, article 50 : clôture des propriétés longeant la voie publique ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
 - article I.II.4 : zone de recul – Clôtures ;
- que les dérogations ne sont pas acceptables :
 - le projet prévoit l'installation d'une clôture de 1,75 m de hauteur le long de l'espace public en zone de recul ;
 - la clôture est de type « Nylofor » et de couleur noire ;
 - elle est située à 0,30 m de la limite de propriété, derrière une haie ;
 - la distance de 0,30 m permet difficilement le développement d'une haie sans empiéter sur l'espace public ;
 - il y a lieu de reculer la clôture derrière la haie à minimum 0,60 m par rapport à la limite de propriété ;
 - deux portails sont également prévus, l'un au droit de l'accès piéton vers la porte d'entrée et l'autre au droit de l'accès carrossable vers le garage ;
 - ils présentent une hauteur de 1,80 m et des largeurs de 1,20 m et 3,50 m ;
 - ils sont pleins et de couleur noire ;

- le P.L. et le R.C.U. imposent une clôture en haie vive et/ou en muret d'une hauteur de 0,80 m maximum ;
- le R.C.U.Z. est moins strict et impose une hauteur de maximum 1,50 m pour les portails ;
- il précise également que les clôtures de délimitation à rue devront rester perméables à la vue, l'objectif étant de conserver les perspectives végétalisées des rues et avenues ;
- il y a lieu de se conformer aux prescriptions du R.C.U.Z. en ce qui concerne la délimitation en rue, c'est-à-dire :
 - limiter la hauteur de la clôture et des deux portails à 1,50 m ;
 - prévoir des portails perméables à la vue ;
- qu'une pompe à chaleur est présente en zone latérale, le long de la façade de droite ;
- que celle-ci ne figure pas dans la demande de permis d'urbanisme octroyée en 2024 ;
- qu'elle a fait l'objet d'un permis d'environnement en 2025 (PE2025/30) ;
- qu'elle est située à 5,22 m de la limite mitoyenne de droite, donnant sur l'avenue du Polo ;
- qu'elle est située à plus de 8,00 m des autres propriétés ;
- que la couleur des châssis, de la porte d'entrée et du garage sont en gris en situation de droit ;
- que les menuiseries extérieures sont de couleur noire en situation de fait ;
- que dans l'avenue, la proposition chromatique des huisseries est variée ;
- que d'autres maisons présentent des menuiseries de couleur noire dans le quartier ;
- que la modification de la forme du linteau de la porte d'entrée (arrondi -> droit) s'intègre à la composition architecturale de la façade ;
- que dans le permis DB005/2024, un charme en zone de recul et un tulipier de Virginie en zone latérale devaient être conservés ;
- que lors la construction de la maison, ces deux arbres ont fait l'objet d'une taille radicale ;
- que le tulipier a particulièrement été impacté, avec le rapprochement de la totalité d'un des deux troncs principaux, et la taille à mi-hauteur de l'autre tronc ;
- qu'une telle taille affaiblit fortement l'arbre et le rend vulnérable au développement de champignons lignivores dans les prochaines années ;
- que tenant compte de la longévité réduite de cet arbre, il y a lieu de replanter un arbre de la même espèce sur la parcelle, à minimum 2 mètres des limites de parcelle, afin de prévoir un relais en cas de dépérissement prématuré du tulipier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/08/2026 au 31/08/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- se conformer aux prescriptions du R.C.U.Z. en ce qui concerne la délimitation en rue, c'est-à-dire :
 - limiter la hauteur de la clôture et des deux portails à 1,50 m ;
 - prévoir des portails perméables à la vue ;
- reculer la clôture derrière la haie à minimum 0,60 m par rapport à la limite à rue ;
- replanter un tulipier de Virginie de force 16/18 sur le terrain en respectant les prescriptions du code civil ;

La dérogation à l'article 25, chapitre 1 du Titre 2 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le Plateau de Stockel est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 50 du Titre VI du Règlement communal d'Urbanisme est octroyée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article I.II.4 du Permis de lotir est octroyée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

  