

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 Jean FONTAINE
- sur la propriété sise : Avenue du Monoplan 24
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser certains aménagements extérieurs de la maison unifamiliale

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 3 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Jean FONTAINE
 - Monsieur Ariuro MELCIOPPO
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Jean-François VAN DER PLANCKE
- nombre de réclamants présents : 0

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à régulariser certains aménagements extérieurs de la maison unifamiliale ;
- 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 se situe dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel approuvé le 15/04/2025 ;
- que la villa est identifiée dans la catégorie 4 ;
- que l'avenue du Monoplan est pourvue d'un alignement de 5,00 m ;

Vu le permis d'urbanisme n° 4 (DB004/2019) approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 10/01/2019, pour la construction d'une habitation unifamiliale 4 façades ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'installation d'une clôture avec portail à front de rue ;
- que la régularisation concerne :
 - la superficie minéralisée en zone de recul ;
 - la superficie minéralisée en zone latérale droite ;
 - la superficie minéralisée en zone de cours et jardins ;
 - la modification du relief du terrain dans la zone de cours et jardins ;
 - la suppression d'une fenêtre au rez-de-chaussée en façade latérale gauche ;
 - l'augmentation de la largeur de la fenêtre du rez-de-chaussée en façade arrière ;
- que la présente demande de permis d'urbanisme fait suite à un signallement ayant pour objet l'aménagement de la zone de recul ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 2, chapitre 1, article 24§1 : « La zone de recul est aménagée en jardinnet majoritairement végétalisé (...) ;
 - Titre 2, chapitre 1, article 26 : Perméabilité du sol, relief et aménagement d'accès ;
- que les dérogations ne sont pas acceptables :
 - la zone de recul est entièrement minéralisée en situation de fait, c'est-à-dire sur une largeur de 11,78 m ;
 - la situation de droit prévoyait une minéralisation sur une largeur de seulement 6,51 m ;
 - cet aménagement permettait de retrouver des parterres végétalisés sur les côtés, dont les largeurs étaient de 3,77 m à droite et de 1,40 m à gauche ;
 - les zones de recul ne peuvent être recouvertes de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;
 - elles sont destinées à être aménagées comme un espace largement végétalisé en pleine terre, afin de contribuer à l'embellissement du paysage urbain et de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol ;
 - il y a lieu de limiter l'imperméabilisation de la zone de recul de façon suivante :
 - supprimer l'imperméabilisation en partie droite sur 3,00 m de largeur, jusqu'à l'alignement avec la façade latérale de droite ;
 - supprimer l'imperméabilisation en partie gauche sur 2,24 m de largeur, jusqu'à l'alignement avec le chemin latéral ;

- l'élargissement en partie droite a pour objectif de permettre la descente du véhicule d'une personne à mobilité réduite ;
- la largeur de la minéralisation sera dès lors de 6,54 m, soit très proche de la situation octroyée en 2019 ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 12 : aménagement (...) des zones de retrait latéral ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la zone latérale de droite est minéralisée sur une superficie de +/- 18 m² en situation de droit ;
 - elle est minéralisée sur une superficie de plus de 29 m² en situation de fait ;
 - cette minéralisation importante en zone latérale porte atteinte au bon aménagement des lieux ;
 - ces zones doivent viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
 - il y a lieu de revenir à la situation de droit en ce qui concerne l'aménagement de la zone latérale de droite ;
- 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 dérogation n'est pas acceptable :
 - les délimitations des habitations environnantes sont formées par des haies et des murets bas ;
 - le quartier est particulièrement homogène en ce qui concerne ces aménagements ;
 - la clôture proposée crée une rupture entre la propriété privée et la voirie ;
 - elle ne s'intègre pas dans le quartier ;
 - le R.C.U. impose une clôture en haie vive et/ou en muret d'une hauteur de 0,80 m maximum ;
 - il y a lieu de limiter le portail à une largeur de 4,00 m et une hauteur de 0,80 m ;
 - il y a lieu de prévoir la plantation d'une haie vive le long de l'espace public, de part et d'autre du portail ;
 - pour permettre la viabilité d'une haie vive, la largeur de la zone plantée en pleine terre à prévoir est de minimum 0,70 m ;
- que le niveau du sol a été sensiblement rehaussé sur une partie du jardin ;
- que la modification maximale est de 0,60 m ;
- qu'aucune plainte ne nous est parvenue pour cette modification ;
- que le niveau modifié du terrain répond au bon aménagement des lieux ;

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

Vu les 3 réclamations portant sur :

- la minéralisation supplémentaire en zone de recul, jardin et abords de la maison ;
- la proposition d'une clôture métallique à rue non conforme à l'esthétique de l'avenue du Monoplan ;
- la réalisation de l'abaissement des bordures du trottoir sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant :

- que la minéralisation supplémentaire devra être fortement limitée ;
- que la clôture métallique proposée ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- que ce troisième point est à vérifier avec le service de l'espace public ;

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

- limiter l'imperméabilisation de la zone de recul de façon suivante :
 - supprimer l'imperméabilisation en partie droite sur 3,00 m, jusqu'à l'alignement avec la façade latérale de droite ;
 - supprimer l'imperméabilisation en partie gauche sur 2,24 m de largeur, jusqu'à l'alignement avec le chemin latéral ;
- revenir à la situation de droit en ce qui concerne l'aménagement de la zone latérale de droite ;
- limiter le portail à une largeur de 4,00 m et une hauteur de 0,80 m ;
- prévoir la plantation d'une haie vive le long de l'espace public, de part et d'autre du portail ;

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant l'aménagement de la zone de recul est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 24§1, chapitre 1 du Titre 2 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) concernant l'aménagement de la zone de recul est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 26, chapitre 1 du Titre 2 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) concernant la perméabilité du sol est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 12, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant l'aménagement de la zone latérale est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 50 du Titre VI du Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) concernant la clôture de la propriété longeant la voie publique est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les membres,

La Commission,

Le Président,