

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-Baptiste DOUVILLE de FRANSSU
- sur la propriété sise : Avenue Mostinck 56-58
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire une maison unifamiliale 4 façades et abattre des arbres

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 :
 - /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Cédric DE LAUW
 - Monsieur Pierre-Philippe PATRICK
- nombre de réclamants présents : 4

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à construire une maison unifamiliale 4 façades et à abattre des arbres ;
- 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 Plan particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° V/3 approuvé par Arrêté Royal du 31/01/1969 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la construction d'une maison unifamiliale 4 façades ;
 - l'aménagement d'un accès piéton et d'un accès carrossable depuis la voirie ;
 - la modification du niveau du sol en zone de recul, zones latérales et zone de cours et jardins ;
 - le placement de murets à rue et sur le retour de l'allée de garage ;
 - l'abattage de 5 arbres ;
 - la plantation de 5 nouveaux arbres ;
 - la mise en place d'une GIEP ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Plan particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - article V.8 . Lucarnes et pignons : a)1° la hauteur maximum : 1,20 m au-dessus du versant de la toiture ;
 - article V.8 . Lucarnes et pignons : a)2° la largeur maximum : la moitié de la largeur de la façade ;
- que les dérogations sont acceptables :
 - deux lucarnes sont proposées, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière ;
 - la hauteur des faces des lucarnes est de 1,72 m ;
 - elles présentent un recul de +/- 1,05 m par rapport au nu des façades avant et arrière ;
 - leurs toitures plates sont implantées à +/- 1,55 m sous le niveau du faîte de la toiture principale ;
 - les lucarnes proposées forment des éléments ponctuels et secondaires dans la composition de la toiture, sans dominer la volumétrie générale ;
 - la largeur de la lucarne arrière dépasse de 0,16 m la moitié de la largeur de la façade ;
 - la dérogation est minime ;
 - les 2 lucarnes améliorent l'habitabilité des combles ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - article VII.4. : Zone de recul – avant-corps et terrasses en façade vers rue : a) largeur maximum 2/3 de la largeur de la façade ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le projet prévoit un avant-corps en façade avant d'une largeur de 13,22 m, ce qui excède de 0,22 m la largeur totale de la façade qui est de 13,00 m ;
 - il excède de 4,30 m les 2/3 de la largeur de la façade avant ;
 - l'avant-corps est en saillie de 0,60 m par rapport au volume principal ;
 - il forme le socle de la maison sur une partie du sous-sol (semi-enterré) et se prolonge sur la droite du volume principal ;
 - la prolongation du socle au-delà du volume principal sur la droite permet de créer une terrasse en lien avec les pièces de vie du 1^{er} étage ;
 - ce socle comprend la porte d'entrée et la porte de garage situées au sous-sol de la maison ;
 - il se différencie du volume principal par sa position en saillie de 0,60 m et par sa matérialité qui est en moellons de couleur grise, contrairement au volume principal qui est en briques rouges ;

- ce volume est bénéfique à la composition architecturale de la façade avant ;
- il améliore la composition volumétrique générale ;
- que la construction projetée respecte les zones non aedificandi définies par le P.P.A.S. ;
- que le gabarit de la construction respecte les prescriptions du P.P.A.S., à savoir :
 - 4,50 m maximum sous corniche, mesure prise dans l'axe du bâtiment et ce, par rapport (...) au niveau du terrain naturel au milieu de l'implantation projetée (...) ; cette distance est de 4,50 m dans le projet ;
 - toiture à versants inclinés à 25° minimum et 45° maximum ; la pente de toiture projetée est de 39° ;
- que les matériaux proposés sont également en accord avec le P.P.A.S., à savoir :
 - de la brique rouge en façade ;
 - des moellons de teinte grise pour les façades du volume en saillie au sous-sol ;
 - de l'aluminium gris anthracite pour les châssis, la porte d'entrée et la porte de garage ;
 - de l'aluminium gris anthracite pour l'habillage des lucarnes ;
 - des ardoises artificielles de même teinte que les ardoises naturelles en toiture ;
 - de l'acier thermolaqué gris anthracite pour tous les garde-corps ;
- que l'aménagement intérieur de l'habitation est le suivant :
 - sous-sol (semi-enterré) : hall, bureau, vestiaire, WC, cave, local technique, garage ;
 - rez-de-jardin : hall, séjour, salle à manger, cuisine, salle de jeu ;
 - 1^{er} étage (combles) : 4 chambres et 3 salles de bains ;
- que les pièces habitables respectent les prescriptions du titre II du R.R.U. ;
- que le projet prévoit l'aménagement d'un accès piéton et d'un accès carrossable depuis la voirie ;
- qu'ils ont des superficies respectives de 15 m² et de 46 m² ;
- que l'accès piéton a une largeur de 2,20 m ;
- que celle-ci peut être réduite à 1,50 m pour limiter l'impact sur le système racinaire des arbres présents en zone de recul ;
- que les accès sont réalisés en dalles gazon pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie ;
- que l'accès carrossable est implanté en diagonale par rapport à la voirie ;
- que cet aménagement suit la géométrie de la construction principale qui présente une diagonale en façade latérale droite ;
- que cette implantation est cohérente par rapport à la géométrie du projet proposé ;
- que la pente de l'allée de garage est de 5%, ce qui respecte les prescriptions du P.P.A.S. ;
- que l'accès piéton et l'accès carrossable sont bordés de murets pour retenir les terres de part et d'autre ;
- que ces murets présentent une hauteur maximale de +/- 1,12 m ;
- que le P.P.A.S. prévoit à l'article VII.5. que les murets à front de la voie publique, sur les limites mitoyennes auront des hauteurs de 0,80 m maximum ;
- que les murets situés de part et d'autre des accès ne sont dès lors pas dérogatoires au P.P.A.S. ;
- qu'ils sont nécessaires au vu de l'implantation du niveau 0.00 de l'habitation, située à plus d'1,00 m sous le niveau naturel du terrain ;
- que l'implantation proposée assure un équilibre entre l'intégration du projet au terrain naturel, les règlements en vigueur et les besoins fonctionnels de l'habitation ;
- qu'elle permet de limiter les modifications du relief du terrain en zone de recul et en zone de cours et jardins tout en proposant l'aménagement d'une maison unifamiliale dotée d'un programme cohérent et dont le gabarit respecte la hauteur sous corniche maximale imposée par le P.P.A.S. ;
- qu'une modification du relief limitée est prévue notamment en zone de cours et jardins pour permettre la création d'une terrasse de plein pied avec le séjour en façade arrière ;
- qu'une clôture est prévue sur tout le développement de la parcelle à front de rue ;
- qu'elle est composée de murets bas en moellons surplombés d'une balustrade en acier gris anthracite, d'une hauteur de +/- 40 cm ;
- que la clôture à rue s'intègre à la composition architecturale du projet et aux caractéristiques urbanistiques de la rue ;

- que la gestion intégrée des eaux de pluie est prévue par l'installation d'une citerne d'eau de pluie de 5 m³ sous l'allée carrossable, la connexion de la citerne à 3 toilettes et à 2 robinets extérieurs et l'infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- que le projet ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- qu'il n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- que le projet prévoit d'abattre les arbres suivants :
 - arbres 8 et 9 : pins noirs d'une circonférence de tronc de 123 et 90 cm
 - arbre 13 et 16 : robiniers faux-acacia d'une circonférence de tronc de 230 cm et 188 cm ;
 - arbre 14 : frêne commun d'une circonférence de tronc de 84 cm ;
- que ces arbres se trouvent dans l'emprise de la construction ou de la voie carrossable ;
- qu'après visite du site sur place en présence de l'agent en charge des permis d'abattage d'arbre, il apparaît incompatible de maintenir l'arbre n°10 (pin noir d'une circonférence de tronc de 108 cm), car la moitié du système racinaire de celui-ci serait détruit par la création de la voie carrossable, ce qui est incompatible avec sa survie ;
- que l'abattage de l'arbre n°10 doit donc être intégré dans la demande ;
- que le projet comprendrait donc le maintien de 19 arbres à haute tige ;
- que l'accès piéton à la rue est d'une largeur de 2m20 ;
- que les arbres n°15 ; 17 ; 18 sont susceptibles d'être négativement impactés par la création de ce cheminement ;
- que la largeur du cheminement peut être réduite à 1m50, et ce cheminement peut être réalisé à l'aide de technique non-destructives pour le système racinaire des arbres en place ;
- que l'abattage des arbres n° 8, 9, 10 et 13, 14, 16 est acceptable moyennant la protection minutieuse des arbres maintenus et la replantation d'essences indigènes diversifiées ;
- que, concernant la protection en chantier des arbres maintenus, :
 - une attention particulière devra être portée à l'accès au chantier, au stockage des matériaux et des terres ;
 - les arbres devront être protégés mécaniquement contre tout stockage, décaissement, circulation d'engins lourds ou blessure ;
 - la protection des arbres inclut le système racinaire, le tronc et le houppier ;
 - les mesures de protection devront être conformes aux Standards Européens de Protection des Arbres : <https://www.europeanarboriculturalstandards.eu/etprs> ; ou à un plan de protection des arbres spécifique au site établi par un arboriste certifié European Tree Technician ;
 - une déclaration de classe 3 pour chantier (rubrique 28-1) incluant les mesures de protection est à introduire au service Environnement préalablement à tout chantier de construction mobilisant une force motrice de minimum 50 kW (somme de toutes les machines utilisées durant tout le chantier) ; le chantier ne peut démarrer qu'une fois la déclaration approuvée par le Collège ;
- que, concernant la replantation, :
 - les plans indiquent la replantation de 5 arbres en fond de parcelle sans préciser les essences, les gabarits, etc. ;
 - cette replantation n'est ni réaliste au regard de l'espace disponible, ni qualitative ;
 - vu l'implantation en bordure de zone Natura 2000, les replantations devront être constituées d'un mélange de : 1 arbre d'une hauteur potentielle à l'âge adulte de 15 à 20 mètres, 1 arbre d'une hauteur potentielle à l'âge adulte de 10 à 12 mètres, et 4 arbustes d'une hauteur potentielle de 1 à 2 mètres ;
 - ces plantations devront être choisies parmi [la liste des espèces indigènes et conseillées de Bruxelles Environnement](#) ;

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

Vu les 3 réclamations portant sur :

- le nombre d'arbres à haute tige abattus ;
- l'absence d'analyse phytosanitaire ;

- la demande d'un avis de Bruxelles Environnement sur les abattages d'arbres et le conditionnement de cet avis à la décision ;
- la hauteur du muret de soutènement en zone de recul de 1,16 m ;
- la perte de luminosité et d'intimité pour la terrasse et le séjour de l'habitation voisine ;
- la proposition d'implanter la maison plus vers l'avant de la parcelle ;

Considérant :

- qu'il n'est pas pertinent de comparer une demande d'abattage d'arbre sur une parcelle déjà construire et une demande d'abattage d'arbre sur une parcelle à construire, puisque les contraintes concernant la construction sont beaucoup plus fortes ;
- qu'une analyse phytosanitaire n'est généralement pas demandée dès lors que les raisons de la demande d'abattage ne portent pas sur l'état de santé de l'arbre mais bien sur un emplacement incompatible avec une construction ;
- que la localisation de l'accès carrossable découle de la géométrie du projet ; que le système de GIEP est situé sous l'accès carrossable ; qu'il n'est pas possible de conserver les arbres se trouvant dans cet accès carrossable, dans la zone de bâtisse, ou à proximité immédiate de l'une ou l'autre ;
- que le maintien de 19 arbres sur la parcelle ainsi qu'une replantation adéquate sont de mesure à conserver le caractère végétalisé de l'environnement ;
- qu'une attention particulière est portée dans le présent avis aux mesures de protection des arbres maintenus ;
- que Bruxelles Environnement fait partie des instances qui sont invitées à remettre leur avis dans le cadre des Commissions de Concertation, mais qu'il n'est pas du pouvoir de la commune de contraindre Bruxelles Environnement à remettre effectivement un avis ;
- le muret de soutènement d'une hauteur maximale de 1,16 m est nécessaire aux accès vers l'habitation ; Il résulte de l'implantation proposée pour l'habitation ; cette implantation est cohérente en différents points (voir considérants dans l'avis) ;
- la parcelle à construire est située au sud de l'habitation en question ; une perte de luminosité est malheureusement inévitable ;
- l'implantation proposée de la maison résulte d'un équilibre entre différents éléments tels que détaillés ci-dessus dans l'avis ; le déplacement de l'habitation vers l'avant aurait pour effet de supprimer l'accès de plein pied entre le séjour et la terrasse ou d'augmenter les modifications de relief ou de générer une dérogation au P.P.A.S. pour la hauteur sous corniche ;

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

- rajouter l'arbre n°10 à la demande ;
- réduire la largeur du cheminement piéton à 1m50 et prévoir des techniques compatibles avec le système racinaire des arbres maintenus ;
- prévoir une replantation de 1 arbre de 2^{ème} grandeur, 1 arbre de 3^{ème} grandeur et 4 arbustes issus de la liste des espèces indigènes et conseillées ;

Les dérogations à l'article V.8 du P.P.A.S. en ce qui concerne les lucarnes est octroyée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article VII.4 du P.P.A.S. en ce qui concerne l'avant-corps est octroyée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

