

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 25 juin 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
 - 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 Adeline RUSSEL, architecte - responsable du Service Urbanisme

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 Fonctionnaire Délégué sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de permis d'urbanisme

- introduite par : IMMO BGC
- sur la propriété sise : Rue Félix Poels 9
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire une annexe technique au rez-de-chaussée

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 a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - IMMO BGC représentée par Monsieur Giuseppe BARBARINO
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Benoît ADAM, architecte
- nombre de réclamants présents : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant que la parcelle sur laquelle porte la demande est située en zone de parc, zone d'habitation, zone d'intérêt culturel historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) ainsi qu'en liseré de noyau commercial 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 ;

Considérant que la zone d'intervention se trouve en zone de parc et en zone d'intérêt culturel historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que la demande a pour objet de construire une annexe technique au rez-de-chaussée commercial d'un immeuble comprenant un commerce (HoReCa) et deux unités de logements ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol : actes et travaux dans les zones d'espaces verts ;
- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription particulière 12.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol : commerce accessoire à la zone de parc ;
- Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) concernant les dérogations visées dans l'article 126§11 ;

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 207§3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) : bien classé (art. 235) pour le jardin et bien inscrit à l'inventaire pour le bâtiment ;

Considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er septembre 2005 classant comme ensemble certaines parties de l'ancienne ferme Thielemans dite "Auberge des Maïeurs" et de ses abords immédiats sis rue Louis Thys 16-18 et Parvis Saint-Pierre 1 à Woluwe-Saint-Pierre en raison de son intérêt archéologique, historique et artistique ;

Considérant que l'arrière de la parcelle et zone d'intervention du projet se situe dans le périmètre de l'ensemble classé ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, qu'il s'agit d'une maison de trois travées inégales d'architecture rurale conçue en 1904 par Pierre Fabry, "menuisier-charpentier, entrepreneur, fabricant de cercueils en tous genres" ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une annexe au rez-de-chaussée d'une profondeur de 2,65 m sur toute la largeur de la parcelle, que celle-ci a vocation d'agrandir le commerce de type HoReCa existant afin d'y aménager une cuisine plus fonctionnelle ;

Considérant que l'annexe se limite en hauteur au niveau du rez-de-chaussée et sera éclairée naturellement par la porte d'accès à la cour et une fenêtre en toiture ;

Considérant que l'extraction et le traitement des rejets et vapeurs potentiels sont mutualisés à la hotte existante ;

Considérant que la demande comporte les dérogations suivantes :

- Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Article 4 du Titre I ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du R.R.U. en ce que l'extension projetée dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la profondeur de la parcelle est de 12,40 m, que l'annexe projetée est construite sur une profondeur de 2,65 m sur toute la largeur de la parcelle, que la profondeur de construction passe donc de 7,50 m à 10,15 m, que la dérogation qui en résulte est de 85 cm ;

Considérant que l'annexe est alignée sur son voisin le moins profond et est en recul de son voisin le plus profond, qu'elle n'a pas d'impact significatif sur les parcelles voisines, que l'ampleur de la dérogation est limitée et permet un aménagement fonctionnel de la cuisine ;

Considérant toutefois que la limite de la façade arrière existante coïncide avec la limite de la zone de parc ainsi que la limite du périmètre de l'ensemble classé ;

Considérant que les zones de parcs sont, selon le P.R.A.S., essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente ; que ces zones suivent un principe restrictif en matière de travaux admis en ce que seuls les travaux strictement nécessaires à leur affectation peuvent être autorisés, qu'elles peuvent en outre être affectées aux commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de celles-ci ;

Considérant que l'extension du commerce ne peut pas être considérée comme accessoire à la zone de parc ; qu'en effet, le commerce est principalement adressé vers la place des Maïeurs et situé en zone d'habitation, que l'extension projetée vers la zone de parc est destinée à y implanter la cuisine, qu'aucun élément ne permet d'argumenter que le commerce a vocation de fonctionner de manière complémentaire avec le parc ;

Considérant que la limite de fond du jardin et du site de l'auberge des Maïeurs sont contiguës ; que cette limite est constituée d'une haie de troène ;

Considérant que bien que certains jardins voisins également repris en zone de parc contiennent des annexes, le jardin concerné par le projet a la particularité d'être repris dans le périmètre de l'ensemble classé de l'ancienne ferme Thielemans dite "Auberge des Maïeurs" et de ses abords immédiats ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de le préserver de toute nouvelle construction en ce que le jardin contribue à la continuité du site classé ;

Considérant enfin que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique Bruxellois défini par l'ordonnance nature 2012 et validé par le Plan Nature régional 2016-2020 et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ; qu'il y a lieu de limiter au maximum l'emprise de construction sur la parcelle déjà bâtie à 72% ;

Considérant que la construction d'une extension dans le jardin en zone de parc et dans le périmètre classé ne peut donc être autorisée, dès lors que les travaux projetés ne sont pas conformes aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol et porteraient atteinte à l'ensemble classé ;

Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2026 au 15/06/2026 a donné lieu à 1 lettre d'observation ou demande à être entendu lors de la Commission de Concertation ;

Considérant que l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites a été sollicité en date du 23/06/2026, que celui-ci n'a pas encore été réceptionné à ce jour ;

Considérant que le Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a remis un avis favorable sous conditions en date du 02/06/2026 ;

Considérant que Bruxelles-Environnement a remis un avis favorable sous conditions en date du 11/06/2026 ;

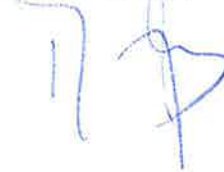
AVIS DEFAVORABLE pour URBAN et la DPC.

La Commune s'abstient.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

