

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 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 : ARDEA ALBA S.A. représentée par Monsieur Geert DE WAEL
- sur la propriété sise : Avenue Edmond Parmentier 2-6
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifier le permis pour la construction d'un immeuble de 16 logements

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 :
 - ARDEA ALBA S.A. représentée par Monsieur Geert DE WAEL
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Wim TIELEMANS, architecte
- nombre de réclamants présents : /

DECIDE à huis clos :

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

Vu le permis d'urbanisme DB355/2021 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 15/12/2021 pour la démolition de deux maisons et un immeuble de rapport et la construction d'un immeuble de 16 logements ;

Considérant :

- que la demande vise à modifier le permis pour la construction d'un immeuble de 16 logements ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 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 ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol :
 - H.21 : modification visible depuis l'espace public ;
- que le projet porte sur :
 - la nouvelle disposition intérieure des appartements ;
 - la modification des façades et de terrasses/balcons ;
 - la modification de la teinte des châssis et des bardages en aluminium ;
 - l'agrandissement et l'aménagement du parking ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 1, chapitre 3.2, article 20§2 : caractéristiques et traitement du bâti neuf – implantation et alignement du bâti neuf ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'immeuble présente une largeur de façade de 25,33 m, identique à celle du projet délivré en 2021 ;
 - le R.C.U.Z. prévoit que la largeur maximale de développement d'une façade à front de rue ne peut excéder 15 m ;
 - ce règlement est entré en vigueur en 2025, soit postérieurement à la délivrance du permis d'urbanisme de 2021 ;
 - le projet soumis n'entraîne aucune modification de la largeur initialement autorisée de l'immeuble ;
 - dès lors, la dérogation peut être acceptable car elle porte sur une situation préexistante et autorisée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 1, chapitre 3.2, article 21 : caractéristiques et traitement du bâti neuf – volumétrie et gabarits du bâti neuf ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le projet adapte ponctuellement la composition des façades, sans modifier l'enveloppe volumétrique ni le gabarit du bâtiment tels qu'approuvés dans le cadre du permis d'urbanisme délivré en 2021 ;
 - ces adaptations s'inscrivent dans la continuité de l'expression architecturale du projet autorisé et ne portent pas atteinte à sa cohérence d'ensemble ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - Titre 1, chapitre 3.2, article 22 : caractéristiques et traitement du bâti neuf – composition et traitement du bâti neuf ;
- que la dérogation est acceptable :
 - d'après le R.C.U.Z., le choix des couleurs et matériaux est réalisé dans le respect des caractéristiques dominantes du bâti environnant, en accordant la priorité aux tonalités claires, aux tons de briques rouge-orangé ou jaunes et aux matériaux naturels ;
 - le permis d'urbanisme délivré en 2021 autorisait :
 - des façades en briques de ton brun rouge, lesquelles sont maintenues dans le projet modifié ;
 - des châssis en aluminium de ton gris anthracite que le projet propose de remplacer par un ton brun, en cohérence avec la tonalité des maçonneries ;

- le revêtement des bardages, initialement prévu en aluminium de ton gris anthracite, est également remplacé par une teinte brune, participant à une harmonisation de l'expression architecturale de l'ensemble ;
- les balustrades en verre sont maintenues sans modification ;
- le projet conserve ainsi une architecture contemporaine, fondée sur une palette de matériaux et de teintes sobres et qualitatives, dont les adaptations n'altèrent pas l'intégration générale du bâtiment dans son environnement urbain ;
- afin de valider la teinte de la brique et de l'aluminium, un échantillon devra être fourni pour approbation, au service de l'urbanisme ;
- que l'immeuble est composé de 16 appartements :
 - 1 duplex 5 chambres ;
 - 6 appartements 3 chambres ;
 - 6 appartements 2 chambres ;
 - 3 appartements 1 chambre ;
- que les modifications portent sur :
 - l'amélioration de l'accessibilité :
 - l'ajustement des dimensions de parkings ;
 - la création de sas de sécurité distincts pour escaliers et ascenseur ;
 - la rationalisation des circulations et la suppression des espaces résiduels ;
 - l'optimisation de l'usage des logements :
 - les entrées des appartements clairement identifiées et intégrant des rangements ;
 - le dimensionnement des salles d'eau adapté à la surface et au nombre d'utilisateurs ;
 - l'intégration d'espaces de buanderie et de rangements techniques dans chaque appartement ;
 - le confort et la qualité spatiale :
 - le redimensionnement des terrasses afin de garantir l'intimité des habitants ;
 - la création de larges baies vitrées et séjours ouverts sur les terrasses ;
 - l'organisation des chambres et des espaces jour/nuit améliorée ; le penthouse intègre désormais une chambre à l'étage supérieur, facilitant la circulation PMR ;
 - la qualité paysagère :
 - la définition claire de l'emprise du niveau -01 et le modelage du terrain pour permettre la plantation d'arbres sur une épaisseur de sol suffisante ;
- qu'au niveau du garage (-1), la superficie est augmentée au niveau du coin gauche de l'immeuble en façade avant ; que la rampe et l'accès au parking est modifiée ; que le nombre de parking est identique, à savoir 23 emplacements ; que deux locaux destinés au stationnement des vélos, offrant respectivement une capacité de 31 et 13 emplacements, sont aménagés de manière fonctionnelle, confortable et aisément praticable pour les usagers ;
- qu'au niveau du rez-de-chaussée, la surface des caves est agrandie en façade avant du côté mitoyen droit ; que la superficie des terrasses des appartements est augmentée de 29,77 m² ;
- qu'aux niveaux +1, +2 et +3, la façade avant est adaptée afin de prévoir des terrasses rentrantes de dimensions plus généreuses, améliorant ainsi la qualité d'usage des espaces extérieurs privatifs ; que de nouvelles terrasses sont également aménagées en façade arrière, contribuant à renforcer le confort et l'agrément des logements ;
- qu'au niveau +4, la façade avant est également adaptée afin de prévoir des terrasses rentrantes de dimensions plus généreuses, améliorant ainsi la qualité d'usage des espaces extérieurs privatifs ;
- qu'au niveau +5, la façade avant et les terrasses situées en façade avant sont modifiées visant à améliorer la qualité d'usage des espaces extérieurs privatifs ;
- que la toiture plate est végétalisée et munie de panneaux solaires ;
- que le projet augmente la surface imperméable de la parcelle de 65 m² ;
- que la gestion des eaux pluviales a été modifiée ;
- que la surface du toit du garage, hors immeuble et terrasses, au rez-de-chaussée est revêtue d'une toiture verte intensive, avec une épaisseur de substrat de minimum 60 cm ;

- que la toiture plate de l'immeuble est revêtue d'une toiture verte extensive, avec une couche de substrat de 10 cm et une capacité de rétention d'eau estimée à 8 litres par m² ; que ce dispositif contribue à réduire et à retarder le ruissellement des eaux pluviales ;
- que deux citernes d'eau de 10.000 L sont prévues ; que la réutilisation est prévue pour les robinets extérieurs (un par appartement avec jardin privé), 4 robinets intérieurs pour l'entretien des zones communes (un par bloc et un par local déchets), un robinet en sous-sol pour le nettoyage des vélos dans le local vélo, ainsi qu'un système d'irrigation automatique des zones plantées ;
- qu'une zone d'infiltration de type OUED (fossés végétalisés ou dépressions peu profondes) est aménagée dans les espaces verts, dans le fond de la parcelle ;
- qu'un permis d'environnement de classe 2 a été introduit auprès de Bruxelles Environnement ;
- que les adaptations projetées répondent à des objectifs d'amélioration qualitative et fonctionnelle du projet ;
- que ces adaptations permettent de renforcer l'accessibilité du bâtiment, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- qu'elles contribuent à une meilleure répartition des logements et à améliorer les conditions d'habitabilité ;
- que la réorganisation du parking vise à améliorer l'aménagement et le fonctionnement, tout en tenant compte des contraintes techniques liées à la présence d'impétrants sur le site ;
- que le concept de sécurité incendie du parking souterrain a été revu pour se conformer aux prescriptions applicables ;
- que dès lors, les modifications apportées au projet présentent un intérêt fonctionnel et qualitatif et ne remettent pas en cause les caractéristiques essentielles du projet autorisé ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2026 au 15/06/2026 ;

Vu les 3 réclamations portant sur :

- l'augmentation de logements alors qu'il y a un manque de parking ;
- l'agrandissement du projet par rapport au précédent ;
- aucune mention sur la gestion de l'eau du terrain ;
- l'augmentation de la densité de population ;
- la dégradation de l'esthétique des rues Parmentier et Bovenberg ;
- la demande de refus pour la démolition des maisons et la construction d'un nouvel immeuble ;

Considérant que :

- les modifications n'entraînent aucune augmentation du gabarit du projet autorisé en 2021 et portent essentiellement sur l'amélioration de la qualité des logements, des espaces extérieurs et de l'organisation interne du bâtiment ;
- les aménagements relatifs au stationnement et à la gestion des eaux sont améliorés ;
- le nombre de logements reste compatible avec le contexte urbain ;
- le principe de démolition des constructions existantes et de reconstruction a été admis par le permis d'urbanisme délivré en 2021 et n'est pas remis en cause par la présente demande ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :
- **fournir un échantillon de brique et d'aluminium pour approbation, au service de l'urbanisme.**

Les dérogations aux articles 20, 21 et 22, chapitre 3.2 du Titre 1 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le Plateau de Stockel sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. M.' or similar, written in a cursive style.

La Commission,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. M.' or similar, written in a cursive style.

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. M.' or similar, written in a cursive style.