

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 18 mars 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 : CAPITAL CONSTRUCT S.A. représentée par Monsieur Pieter HANSEN
- sur la propriété sise : Avenue Charles Thielemans 2 - Rue René Declercq 1-7
- qui vise à exécuter les travaux suivants : permis modificatif : suppression du second sous-sol et réaménagement du rez-de-chaussée de l'immeuble

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 7 réclamations ou observations ont été présentées et 1 pétition hors délais.

**DECIDE à huis clos :**

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

Vu le permis d'urbanisme (DB088/2021) délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 24/03/2021 concernant la démolition d'un bâtiment scolaire et la construction d'un immeuble de 15 logements, d'un commerce et d'un parking souterrain de 17 emplacements ;

Vu le permis d'urbanisme modificatif (DB229/2023) délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 31/08/2023 concernant la modification de la surface des sous-sols et de l'aménagement de 3 appartements ;

Considérant :

- que le projet vise à modifier les précédents permis d'urbanisme par la suppression du second sous-sol et du réaménagement du rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Z.I.C.H.E.E.), 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 est inscrit dans la zone de protection de l'Eglise Saint-Pierre approuvée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 19/02/2004 ;
- qu'il est fait application de l'article 237 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.), approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/04/2004 et modifié à plusieurs reprises : actes et travaux dans la Zone de Protection d'un bien classé sont soumis à l'avis de la Commission ;
- que le bien est inscrit dans les zones d'extension du site répertoriés dans la "carte des sites et découvertes archéologiques et historiques" de l'Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles ;
- qu'il s'agit du "Noyau villageois - église, ferme, maison du sacristain, grange aux dîmes, site fossoyé » ;
- que toutes les conditions du Département du Patrimoine archéologique du permis d'urbanisme délivré le 24/03/2021 concernant cette zone sont maintenues ;
- qu'il est fait application des prescriptions suivantes du Plan Régional d'Affectation du Sol :
  - H.21 : modification visible depuis l'espace public d'un bien situé en Z.I.C.H.E.E. ;
  - I.25.1 : création ou modification de voiries et d'itinéraires de transports en commun ;
- que le projet porte sur :
  - la suppression du deuxième sous-sol ;
  - le remplacement de l'ascenseur pour véhicules par une rampe de parking ;
  - la suppression du second escalier de secours en sous-sols ;
  - la modification de la disposition des caves, du local poubelles, du hall d'entrée des logements et des emplacements vélos ;
  - la diminution de la surface commerciale ;
  - la création d'un double box de garage situé rue René Declercq ;
  - la reconfiguration complète du square situé devant l'immeuble dans le cadre d'une proposition de charges d'urbanisme en nature faite sur pied de l'article 10 de l'Arrêté relatif aux charges d'urbanisme du 26 septembre 2013 ;
- que la démolition de l'immeuble existant a été réalisée en 2024 ;
- qu'un incident de chantier a créé des dégâts dans la maison mitoyenne rue René Declercq 9 ;
- que le chantier est à l'arrêt depuis septembre 2024 ; qu'un litige est pendant auprès du tribunal de première instance de Bruxelles ;
- qu'afin de réduire les risques liés à l'exécution des travaux et d'assurer une stabilité durable de l'ouvrage, le demandeur sollicite de modifier le projet en supprimant le deuxième sous-sol ;
- que l'aménagement intérieur du premier sous-sol et du rez-de-chaussée est revu et adapté ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre VIII, chapitre 3, article 6 : nombre d'emplacement de parcage à prévoir pour les logements ;

Vu l'avis du SIAMU du 4 février 2026 qui considère « *qu'aucune conclusion ne peut être rendue* » de sorte que le projet doit être analysé au regard des remarques formulées et un nouvel avis doit être sollicité ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2026 au 06/02/2026 ;

Vu les 7 réclamations portant sur :

- la suppression annoncée de 5 places de stationnement en surface ;
- la compensation évoquée de 5 places supplémentaires sur le square, sans précision claire : s'agit-il de la place des Maïeurs ou de la petite place située devant l'immeuble ;
- la mention de la création de 5 places de parking sur la place des Maïeurs, jugée irréaliste au regard des éléments suivants :
  - absence d'espace disponible permettant la création de nouvelles places ;
  - saturation actuelle de la place des Maïeurs ;
  - utilisation intensive du stationnement par les restaurants et cafés ;
  - occupation par les habitants des immeubles environnants ;
  - forte pression liée aux parents lors de la sortie de l'école ;
  - occupation de la place par le marché le mercredi de 13h à 20h ;
  - présence ponctuelle de mariages et d'enterrements à l'église ;
- l'interrogation quant à la suppression éventuelle de places de stationnement rue René Declercq liée à l'entrée des deux boxes de parking ;
- la suppression de deux arbres et la plantation annoncée d'un seul nouvel arbre, avec une discordance constatée entre le plan et la note explicative ;
- le fait que l'étude du sol n'ait pas identifié le caractère marécageux du terrain, pourtant connu dans l'ensemble du quartier de la Woluwe ;
- la demande visant à limiter le nombre d'appartements au nombre de places de parking prévues en sous-sol de l'immeuble ;
- la demande que l'arbre qui sera abattu, un arbre remarquable aux feuilles rouges, soit replanté ailleurs sur le square ;
- le maintien du sous-sol -1 en limite mitoyenne, sans recul jugé suffisant ;
- l'existence d'un risque résiduel significatif pour la stabilité des bâtiments voisins ;
- l'insuffisance des mesures de confortement envisagées au bénéfice des riverains ;
- la nécessité de réaliser une étude d'incidences, au regard des incidences négatives notables du projet sur l'environnement bâti ;
- l'absence de compensation réelle en stationnement, le nombre total de places restant inchangé (8 emplacements) malgré la suppression du deuxième sous-sol ;
- la suppression non compensée de 3 emplacements situés devant la future entrée de garage ;
- l'aggravation prévisible de la saturation du stationnement dans un quartier déjà fortement contraint, liée à la création de 15 logements supplémentaires et à l'activité du rez-de-chaussée commercial ;
- l'impact négatif potentiel sur le square, lieu de rencontre et espace de verdurisation jouant un rôle compensatoire face au manque de végétation de la place des Maïeurs ;
- l'inadéquation et l'incomplétude du dossier, notamment l'absence de référence explicite à la prescription 25.1 du P.R.A.S. pourtant invoquée comme motif principal de l'enquête publique ;
- l'ampleur réelle de la demande, qui dépasse le bâtiment pour inclure la suppression et la reconfiguration complète d'un espace public (square), sans analyse suffisante ni étude d'incidences ;
- le non-respect du Règlement Régional d'Urbanisme (Titre VIII) en matière de stationnement, avec un déficit de places non valablement compensé par des emplacements sur le domaine public ;
- l'absence de création réelle de places de stationnement, le nombre total restant inchangé malgré la suppression du deuxième sous-sol ;
- les impacts négatifs du projet sur les piétons, la sécurité, les cheminements et la qualité de l'espace public, aggravés par un stationnement perpendiculaire inadapté ;

- la perte d'un espace de rencontre et de verdurisation essentiel au quartier, largement utilisé par les habitants et constituant une compensation au manque de végétation de la place des Maieurs ;
- l'absence d'étude d'incidences environnementales, indispensable au regard des effets notables du projet sur l'environnement bâti et le cadre de vie ;
- la demande d'un avis négatif concernant la reconfiguration de l'espace public et, à tout le moins, d'un réexamen conditionné à un projet respectueux des usages existants et des besoins des riverains ;

Vu la pétition réceptionnée hors délais et qui ne contient aucune réclamation proprement dite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur les thèmes suivants :

- le contenu du dossier soumis à enquête publique qui manquerait de clarté ;
- la question du stationnement ;
- la question de l'abattage d'un arbre ;
- les remarques d'ordre techniques liées à la mise en œuvre du chantier ;
- la nécessité d'une étude d'incidence et/ou d'un rapport d'incidence ;
- le problème en lien avec le projet proposé au titre de charge d'urbanisme en nature par le demandeur ;

Considérant en réponse à ces réclamations ;

- Quant au contenu du dossier soumis à enquête publique qui manquerait de clarté :
  - en séance, il a été précisé que la note explicative relative aux abattages et aux replantations comportait une erreur matérielle ;
  - le plan d'implantation de référence dans le cadre de la présente demande est le plan Ind-B-251217 ;
  - le plan d'implantation constitue le document fondamental faisant foi pour l'analyse du projet ;

Qu'en toute hypothèse les points d'interrogation portant sur le projet d'aménagement de la place, il est renvoyé à ce qui est indiqué ci-dessous sur les suites à réserver à la proposition de charges d'urbanisme en nature formulée par le demandeur ;

- Quant à la question du stationnement et de mobilité dans le quartier :
  - que le projet déroge au Titre VIII du R.R.U. dans la mesure où le projet prévoit désormais 10 places de parkings (en ce compris les deux boxes du rez-de-chaussée) pour 15 logements, soit une proportion de 0,66 places par logement en lieu et place de 17 emplacements pour 15 logements (soit 1,133 emplacements) ;
  - que cette dérogation est demandée par le demandeur afin de limiter les risques occasionnés en raison de contraintes techniques qui ne permettent plus la construction d'un second sous-sol ;
  - que l'application de la règle est de nature à créer une difficulté d'ordre technique qu'il n'appartient pas à l'autorité délivrante d'apprécier ;
  - que la dérogation est acceptable dans la mesure où le site est situé en zone d'accessibilité B sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - cette classification correspond à des zones urbaines denses ;
  - il s'agit d'un secteur bien desservi, mais avec une densité de transports un peu moins intense que le centre-ville (zone A) ;
  - le contexte actuel favorise le développement des modes de mobilité douce, et l'usage de la voiture en ville tend à être progressivement limité afin d'en réduire l'impact ;
  - selon Bruxelles Environnement, plus la zone est accessible (A ou B), moins l'immeuble est autorisé à construire de places de parking, afin de favoriser les modes de déplacement durable ;
  - le projet prévoit un local vélos de 30 emplacements au rez-de-chaussée de l'immeuble, aisément accessible ;
  - l'immeuble comprendra 10 emplacements de parking (8 en sous-sol et 2 au rez-de-chaussée) au lieu des 17 prévus initialement pour les 15 logements ;
    - la typologie des appartements est diversifiée :
      - 2 studios ;
      - 3 appartements 1 chambre ;
      - 7 appartements 2 chambres ;

- 3 appartements 3 chambres ;
- les 5 logements de plus petite superficie (studios et appartements 1 chambre) sont statistiquement moins susceptibles de nécessiter une place de stationnement ;
- au vu de la localisation du projet en zone d'accessibilité B, de la bonne desserte en transports en commun, de la présence d'un local vélos dimensionné de manière significative et de l'évolution des politiques publiques en faveur d'une mobilité plus durable, la dérogation sollicitée au nombre d'emplacements de stationnement est raisonnable, et dûment justifiée et rencontre l'objectif du Titre VIII qui est de limiter le report en voirie du stationnement au vu de ce que la mobilité douce est favorisée ;
- la réduction du nombre de places de parking, en adéquation avec la typologie des logements proposés, ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;
- Quant à la question de l'abattage d'arbre, cette question est à analyser en parallèle avec l'avis rendu par le SIAMU ref. T.1997.0571/14 du 04/02/2026 :
  - qu'en ce qui concerne la première condition 5.1 relative au réaménagement du square situé devant l'immeuble, l'accès pompiers proposé ne peut être considéré comme acceptable ;
  - qu'afin de maintenir la majorité des arbres existants sur le square, les membres de la Commission de Concertation sont d'avis qu'il est préférable de procéder à l'abattage du petit Acer saccharum, implanté entre l'Acer platanoïdes et l'Ailanthus altissima ;
  - que l'accès pompiers pourrait être situé dans cette zone ;
  - que l'Acer platanoïdes situé le plus proche de l'immeuble, le long de l'allée carrossable menant à l'entrée du parking, doit quant à lui être maintenu ;
  - qu'afin de se conformer à la deuxième condition 5.2 relative au commerce situé au rez-de-chaussée, un double accès doit être aménagé depuis le patio afin de reconstituer la seconde voie d'évacuation ;
  - que, dans cette optique, la cave n°15 doit être réorganisée au sous-sol, en cohérence avec l'implantation des autres caves ;
  - qu'une porte doit être créée afin de permettre un passage depuis le patio vers la façade avant, en transitant par le local poubelles ou par le hall d'entrée ;
  - qu'il y a lieu de modifier le projet afin d'obtenir l'avis favorable du SIAMU ;
- Quant aux remarques d'ordre technique liées à la mise en œuvre du chantier :
  - il appartient à l'administration de l'urbanisme de Bruxelles d'apprécier la conformité réglementaire et au bon aménagement des lieux d'un projet et non pas les questions de stabilité lesquelles relèvent de la responsabilité du demandeur et des constructeurs (dont l'architecte et de l'ingénieur) ;
  - que sur ce sujet, en séance, l'ingénieur en stabilité a exposé que le recul du sous-sol -1 par rapport à la limite mitoyenne n'est pas réalisable, pour des raisons liées à la descente de charges et à la stabilité de l'ouvrage ;
  - ce recul compromettrait également les conditions de manœuvre des véhicules en pied de rampe ;
  - une étude hydrogéologique théorique relative à l'évaluation du rabattement de nappe a été réalisée le 09/04/2020 dans le cadre de la demande de permis initiale ;
  - les techniques de soutènement et de mise en œuvre seront définies de manière à garantir la stabilité des immeubles voisins et feront l'objet d'un suivi par un ingénieur spécialisé ;
- La nécessité d'une étude d'incidence et/ou d'un rapport d'incidence :
  - une étude d'incidences sur l'environnement est requise pour les projets énumérés à l'annexe A du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) ;
  - un rapport d'incidences est exigé pour les projets repris à l'annexe B du Co.B.A.T. ;
  - le projet faisant l'objet de la présente demande ne relève d'aucune des catégories visées aux annexes A ou B du Co.B.A.T. faute d'atteindre les seuils des rubriques relatives au stationnement ;
  - en conséquence, ni étude d'incidences ni rapport d'incidences ne sont légalement requis dans le cadre de la présente procédure ;

- Le problème en lien avec le projet proposé au titre de charge d'urbanisme en nature par le demandeur :
  - qu'en application de l'article 100 du Co.B.A.T. relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme ont été imposées à l'occasion de la délivrance du permis d'urbanisme en 2021 ;
  - que le demandeur propose d'initiative le réaménagement de la placette devant l'immeuble (face à la place des Maïeurs) place des Maïeurs au titre de charge d'urbanisme induite par cette demande modifiée ;
  - qu'eu égard aux réclamations introduites il convient de repenser l'aménagement de la place ;
  - qu'il est proposé en conséquence au vu de la nécessité de repenser cet espace de convertir la proposition de charges en nature en une charge en numéraire correspondant au coût des travaux qui étaient proposés et dont serait défalqués le montant des charges d'urbanisme déjà versées d'un montant de 80.269,00 € et d'affecter ce montant aux travaux de rénovation et de transformation de la placette devant l'immeuble place des Maïeurs ;

Considérant en outre que le niveau prévu du sous-sol -1 est relevé de 5 cm afin de creuser moins profond et pour rendre la rampe (qui remplace l'ascenseur parking prévu initialement) la moins raide possible ;

- que le sous-sol est réorganisé en proposant toutes les caves, les locaux techniques et une citerne de rétention d'eau de pluie ;
- que le second escalier de secours qui liait les sous-sols au patio est supprimé suivant un accord préalable du SIAMU sur base des plans ;
- qu'au rez-de-chaussée, l'entrée principale des logements est déplacée afin de créer un hall plus spacieux ;
- que le local poubelles prend la place de l'ancien hall ; qu'il sera accessible depuis les communs et donnera également sur l'extérieur ;
- que la rampe de parking ayant pris la place des emplacements vélos intérieurs et extérieurs, un grand local vélos est créé à proximité de l'entrée logement et aisément accessible depuis la rue ;
- que le projet améliore donc considérablement la manutention des poubelles et l'accessibilité pour les vélos et les voitures ;
- que la surface nette du commerce passe de 280 m<sup>2</sup> à 185 m<sup>2</sup> ; que la partie la plus adaptée à un commerce de proximité formant l'angle de l'immeuble est conservée ainsi que les grandes vitrines ;
- qu'un box de garage pour 2 véhicules donnant sur la rue René Declercq est créé au rez-de-chaussée afin de compenser en partie la perte de places de parking du second sous-sol ;
- qu'au regard des adaptations apportées au projet, il apparaît que les modifications envisagées participent à une amélioration fonctionnelle et qualitative de l'immeuble ;
- qu'afin d'assurer une identification claire et conforme du commerce et des logements, il y a lieu d'attribuer deux nouveaux numéros de police à cette nouvelle construction ;
- que le numéro 2 pour le commerce n'est pas encore attribué au sein de l'avenue Charles Thielemans et n'engendre dès lors pas de problème au niveau des numéros de police des biens environnants ;
- que le numéro 4 pour l'immeuble des logements est attribué au sein de l'avenue Charles Thielemans et n'engendre dès lors pas de problème au niveau des numéros de police des biens environnants ;
- que l'attribution de ces numéros de police permettent d'assurer la continuité des numéros de police de ces voiries ;
- que pour l'immeuble sis avenue Charles Thielemans 4, chaque unité de logement doit recevoir un numéro de boîte distinct et que le bien est composé comme suit :
  - au premier étage :
    - l'appartement 2 chambres : boîte 1 ;
    - l'appartement 1 chambre : boîte 2 ;
    - l'appartement 3 chambres : boîte 3 ;
    - le studio : boîte 4 ;
    - l'appartement 2 chambres : boîte 5 ;
  - au deuxième étage :
    - l'appartement 2 chambres : boîte 6 ;

- l'appartement 1 chambre : boîte 7 ;
- l'appartement 3 chambres : boîte 8 ;
- le studio : boîte 9 ;
- l'appartement 2 chambres : boîte 10 ;
- au troisième étage :
  - l'appartement 2 chambres : boîte 11 ;
  - l'appartement 1 chambre : boîte 12 ;
  - l'appartement 3 chambres : boîte 13 ;
- au quatrième étage :
  - l'appartement 2 chambres : boîte 14 ;
  - l'appartement 2 chambres : boîte 15 ;
- que les numéros de police et les numéros de boîtes proposés sont conformes à la directive « Best-Address » ;
- que les numéros de police et les numéros de boîtes suivent un ordre croissant logique ;

Considérant que :

- en vue d'assurer une meilleure cohérence de l'espace public, la Commune introduira un permis global pour le réaménagement de la place des Maïeurs et de la placette située devant l'immeuble ; toute intervention sur l'espace public devra, le cas échéant, faire l'objet d'autorisations distinctes et d'une coordination avec les services communaux compétents ;
- la conformité du projet au cadre réglementaire en matière de stationnement et d'aménagement sera appréciée au regard des objectifs actuels de mobilité durable et de rationalisation de l'usage de la voiture en milieu urbain ;

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

- prévoir une porte vers le patio pour le deuxième accès du SIAMU pour le commerce (tel que prévu dans le projet initial) ;
- revoir l'accès SIAMU à l'immeuble par le milieu du square ;
- abattre le petit Acer saccharum, implanté entre l'Acer platanoïdes et l'Ailanthus altissima ;
- maintenir l'Acer platanoïdes situé le plus proche de l'immeuble, le long de l'allée carrossable menant à l'entrée du parking ;
- obtenir un avis favorable du SIAMU ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 3 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

