

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 29 janvier 2026 sous la présidence de Monsieur Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme.  
Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - 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 Adeline RUSSEL, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Larisa DIACONU, architecte
- Monsieur Miguel van HAARE HEIJMEIJER, responsable du Service Environnement et Développement durable

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 de BRUXELLES ENVIRONNEMENT sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité;

Vu la demande de permis d'environnement

- introduite par : CONTINENTAL PROPERTIES S.A.
- sur la propriété sise : Avenue de Tervueren 268A
- qui vise à exécuter les travaux suivants : exploitation d'un immeuble de bureau

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 qu'1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
  - Monsieur Mathieu GOETHALS
  - Madame Constance COPPIETERS
  - Madame Ariane JEUMONT
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

**DECIDE à huis clos :**

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

Vu l'Ordonnance du 5 juin 1997 du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale relative aux permis d'environnement, modifiée à plusieurs reprises, et ses arrêtés d'exécution ;

Vu l'Arrêté du 4 mars 1999 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, modifié à plusieurs reprises, fixant la liste des installations de classes 1B, 1C, 1D, 2 et 3 en exécution de l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 susmentionnée ;

Vu l'Ordonnance du 2 mai 2013 du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 février 2021 fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables ;

Vu l'avis favorable sous conditions Cl.1987.2513/25 émis par le SIAMU en date du 11/12/2025 ;

**Considérant :**

- que la demande se situe en zone administrative et en zone d'habitation 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 ;
- qu'il s'agit d'une demande de renouvellement de permis d'environnement de classe 1B pour l'exploitation d'un immeuble de bureaux faisant suite à l'expiration au 23/09/2023 du permis n°12/90.339/49926 ;
- que l'immeuble est utilisé exclusivement pour une fonction de bureaux, par le cabinet d'avocats ALLEN & OVERY, avec une superficie plancher totale de 6119 m<sup>2</sup> ;
- que les installations classées concernées par la demande sont les suivantes :
  - des batteries stationnaires de 19 200 VAh (rubrique 3) ;
  - deux chaudières à gaz de 271,6 kW (rubrique 40 A) ;
  - un parking couvert de 136 emplacements (rubrique 68-B) ;
  - 24 installations de réfrigération et pompes à chaleur (rubrique 132 A et rubrique 132 B) ;
  - deux groupes de ventilation de 27 200 m<sup>3</sup>/h et 36 000 m<sup>3</sup>/h (rubrique 153 A) ;
- que la demande est soumise à l'évaluation des incidences du stationnement (CoBrACE) ;
- que l'immeuble est situé en zone d'accessibilité B ;
- que le parking dispose en situation de droit de 182 emplacements attribués à une fonction de bureau ;
- qu'en situation de fait, le site dispose de 142 emplacements ;
- qu'en situation projetée, 6 emplacements seront supprimés ;
- qu'au regard de l'évaluation CoBrACE, le site peut disposer de 62 emplacements autorisés, 74 emplacements sont donc considérés comme excédentaires ;
- que la demande comporte 25 places demandées en dérogation pour des visiteurs, des prestataires externes, et des travailleurs itinérants ;
- que 47 places sont soumises à la charge environnementale ;
- que le demandeur n'envisage pas de projet de conversion des places excédentaires en parking public ou autre, mais qu'il indique que la mise en place de ceci est aisée ;
- que le site dispose de 32 emplacements vélos sécurisés situés au -2 ;
- que le site ne semble pas disposer d'emplacement vélos pour les visiteurs ;
- qu'en séance, le demandeur mentionne qu'il soumettra un projet d'emplacement vélos pour les visiteurs ;
- que le projet prévoit l'installation de 16 pompes à chaleur en extérieur ;

- qu'elles sont susceptibles de générer des nuisances acoustiques, mais que le bâtiment le plus proche est situé à 25 mètres de celles-ci ;
- que le bruit issu des pompes à chaleur a été étudié afin de diminuer les nuisances ;
- que l'accès aux 55 places du parking -3 demandées dans la présente demande se fait via le bâtiment voisin situé avenue de Tervueren, 270-272 ;
- qu'il y a lieu de préserver la biodiversité du site verdurisé ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/12/2025 au 19/01/2026 ;

Vu l'absence la réclamation portant sur les aspects suivants :

- des considérations d'ordre patrimonial qui relèvent des matières urbanistiques et non environnementales ;
- la pollution lumineuse (illumination des bureaux hors des heures de bureaux) ;
- les bruits générés par l'exploitation du site (livraisons, travaux, tonte des pelouses) ;
- des recommandations concernant la gestion de la végétation et de la biodiversité sur le site ;
- des recommandations concernant la qualité de l'air ;
- l'accès pour le SIAMU qui était régulièrement bloqué lors des travaux de rénovation ;

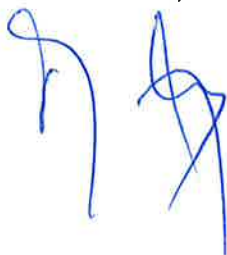
**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- respecter l'avis du SIAMU ;
- respecter, pour les pompes à chaleur, les normes de bruit définies dans le rapport d'incidences ;
- respecter les conditions de biodiversité qui seront imposées dans le permis d'environnement relatives à la faune, la flore et la luminosité ;

Les membres,



La Commission,



Le Président,

