

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 26 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 Bourgmestres 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 Bourgmestres 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 : EURO HOMES S.A. représentée par Madame Brenda HUYGHE
- sur la propriété sise : Rue des Bannières 10
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régularisation du changement de destination et de l'aménagement du rez-de-chaussée, remplacement des châssis, de la porte et de la porte de garage de l'immeuble ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestres 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 :
  - Madame Charlotte JANSSENS
  - Monsieur Nader MURAY
  - Maître Christophe DIEELIS, Avocat
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - /
- nombre de réclamant présent : 0

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que le projet vise à régulariser le changement d'affectation et l'aménagement du rez-de-chaussée, le remplacement des châssis, de la porte et de la porte de garage du rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - B.2.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que la régularisation porte sur :
  - l'agrandissement d'environ 1 m en profondeur du garage au rez-de-chaussée ;
  - la modification du petit bureau, à l'entrée de l'immeuble, en local vélos ;
  - la suppression des 2 locaux à charbon et du local provision ;
  - le changement d'affectation du magasin, atelier et buanderie en un local pour un atelier/profession libérale ;
  - le comblement de la petite cour arrière (1,23 m X 0,86 m) par le déplacement de la porte, dans l'alignement de la façade arrière ;
  - le remplacement de la porte de garage en bois de ton blanc par une porte sectionnelle en PVC de ton gris ;
  - le remplacement de la porte d'entrée vitrée en bois de ton blanc par une porte semi vitrée en PVC de ton gris ;
  - le remplacement des châssis en bois de ton blanc du rez-de-chaussée par des châssis en PVC de ton gris ;
- que la hauteur sous plafond de l'espace aménagé au rez-de-chaussée est de 2,51 m sur une profondeur de 5,24 m et d'une hauteur de 2,38 m sur une profondeur de 3,86 m ; que les plans doivent être modifiés en conséquence au niveau des annotations sur le plan ;
- que l'affectation mentionnée sur le plan ne reprend pas une affectation conforme au Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) ;
- qu'il y a lieu de préciser s'il s'agit de :
  - bureau ;
  - commerce ;
  - équipement d'intérêt collectif ou de service public (équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé) ;
  - activité productive ;
- que le changement d'affectation du local arrière du rez-de-chaussée est envisageable ;
- que cet espace est muni d'éclairage naturel, d'un WC et d'une kitchenette ;
- que les châssis et les portes ont été remplacés entre octobre 2014 et mai 2017 (selon Google Street View) ;
- que les châssis des étages supérieurs ne font pas l'objet de la demande actuelle ; qu'il y a lieu d'introduire une demande ultérieure pour la régularisation de ceux-ci ;
- qu'en situation de droit, les étages supérieurs sont aménagés en deux appartements deux chambres et une réserve dans les combles ;
- que le local du rez-de-chaussée et chaque unité de logements doivent recevoir un numéro de boîte distinct ;
- que le local du rez-de-chaussée et les 2 appartements auront les numéros de boîte suivants :
  - pour le local au rez-de-chaussée : le numéro 1 ;
  - pour l'appartement du 1<sup>er</sup> étage: le numéro 2 ;
  - pour l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage: le numéro 3 ;
- que les numéros de boîtes proposés sont conformes à la directive « Best-Address », plus précisément à l'article 20 ;

Vu l'avis SIAMU du 24/03/2026 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2026 au 16/03/2026 ;

Vu la réclamation portant sur :

- la fréquence et l'intensité des activités (stages, ateliers, conférences, etc.) ;
- les horaires étendus (matin tôt et/ou le soir tard, la semaine et le week-end) ;
- les nuisances sonores (chants, musique, discussions, applaudissements) ;
- la mauvaise isolation acoustique depuis les transformations ;
- le bruit dans le hall (utilisé comme vestiaire) ;
- les groupes de 20 –30 personnes devant le bâtiment en attente ;
- les discussions et les pauses (notamment le soir) sous les fenêtres ;
- les problèmes de stationnement et de circulation (rue étroite et en sens unique) ;
- le stationnement illégal ou gênant (double file, entrées de garage) ;
- les moteurs allumés et musique dans les voitures ;
- l'encombrement de l'espace public (vélos cargos bloquant le trottoir) ;

Considérant que :

- en séance, la locataire actuelle a mentionné son intention de quitter ce local à la fin de l'été ;
- l'affectation doit être clarifiée et conforme au Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) ;
- les nuisances affectant la voirie publique ne relèvent pas du domaine de l'urbanisme ;

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

- préciser l'affectation du local du rez-de-chaussée conforme au Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.);
- modifier l'annotation de la hauteur sous plafond sur le plan en partie arrière ;
- dessiner la porte sur l'élévation en façade arrière ;
- entourer l'objet de la demande sur les 2 façades et les coupes ;
- supprimer la légende des matériaux des étages supérieurs sur les façades.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

