

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 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 : G Partners (Belgium) représentée par Monsieur Alexandre CARPENTIER de CHANGY
- sur la propriété sise : Bovenberg 118
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifier le permis octroyé sous la référence 19/PFU/1956584 afin d'étendre la salle de réunion du coworking, modifier des verrières de la toiture supérieure, placer des panneaux photovoltaïques en toiture, modifier l'aménagement intérieur et réorganiser la zone de parking ;

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'aucune réclamation ni observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Guillaume de GHELLINCK
 - Monsieur Pascal HANIQUE
- nombre de réclamant présent : 0

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le bien se situe en zone de parc ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et 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 ;

Vu que l'ancienne conciergerie du château des Sources est repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural construit avec le château Solvay à partir de 1910 et d'après les plans de l'architecte Adrien Blomme, dans un parc dû à l'architecte-paysagiste Jules Buysens ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/04/2022 classant comme monument la totalité des vestiges de l'ancienne ferme « Hof te Bovenberg » - la ferme, la grange, les parties originelles du muret la dépendance ; et comme site les abords de ces vestiges ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11/02/1999 inscrivant sur la liste de sauvegarde comme site, la propriété Blaton ;

Considérant :

- que la demande a pour objet de modifier le permis octroyé sous la référence 19/PFU/1956584 afin d'étendre la salle de réunion du coworking, modifier des verrières de la toiture supérieure, placer des panneaux photovoltaïques en toiture, modifier l'aménagement intérieur et réorganiser la zone de parking ;
- que la demande est soumise aux Mesures Particulières de Publicité pour les motifs suivants :
 - Application des prescriptions générales 0.3 et 0.9 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Actes et travaux en zone d'espaces verts ;
 - Clause de sauvegarde ;
- 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 (CoBAT) :
 - Bien classé ;
- qu'en application de l'article 177, § 2 du CoBAT (travaux sur parties protégées soumis à avis conforme), la demande doit être soumise à l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (C.R.M.S.) ;
- que le permis 19/PFU/1956584 délivré le 12/08/2025 a autorisé le changement d'affectation de logement vers bureau pour l'ensemble des superficies de l'ancienne conciergerie du château des Sources ainsi que l'aménagement de 4 emplacements de parking ;
- que ce changement d'affectation a été autorisé conformément à la prescription générale 0.8 du P.R.A.S. visant à protéger le patrimoine ;
- que la présente demande vise à étendre l'espace de coworking par la création d'un nouveau volume sur la façade est d'une superficie de 22m² ;
- que cette extension nécessite de recourir à la prescription générale 0.9. du P.R.A.S. qui dispose que "Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un *tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction*" ;
- que cette même prescription prévoit une faculté d'accroissement des superficies de plancher pour autant que celle-ci n'excède pas 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans, que l'augmentation projetée répond à cette condition en ce qu'elle représente 5 % de la superficie de plancher existante ;
- que, bien que le P.R.A.S. n'exclue pas l'application de la faculté d'accroissement dans la zone de parc, celle-ci n'est pas automatique et demeure subordonnée, notamment, à la condition que l'accroissement soit compatible avec l'affectation principale de la zone ;

- 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 ;
- dès lors, qu'il convient d'apprécier l'opportunité du projet d'extension au regard des caractéristiques et des objectifs de la zone concernée, qu'en zone de parc cette appréciation implique que toute extension bâtie ne pourrait être admise qu'à titre exceptionnel et pour autant qu'elle réponde à une nécessité objective en lien direct avec l'affectation de la zone ; qu'en l'espèce, l'extension projetée vise à augmenter la superficie d'une salle de réunion sans que cette augmentation n'apparaisse indispensable au fonctionnement du bâtiment ;
- dès lors, que l'extension projetée ne peut être considérée comme strictement nécessaire au regard des objectifs de la zone de parc et qu'elle ne présente pas une compatibilité suffisante avec ceux-ci ;
- par ailleurs, que le bien est classé et qu'il présente des qualités architecturales et patrimoniales reconnues ;

Vu l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et Sites, daté de la séance du 25/02/2026 ;

Considérant que concernant l'extension en façade est, la C.R.M.S. a remis l'avis suivant :

- *« L'annexe actuellement proposée figurait déjà dans la demande de permis initiale, introduite en septembre 2024. Dans son avis de février 2025, la CRMS avait émis un avis conforme défavorable à l'égard de cette extension, laquelle a ensuite été refusée dans le cadre du permis d'urbanisme. Cette décision était notamment motivée dans le permis d'urbanisme en raison de l'inadéquation du nouveau volume au langage architectural propre à la conciergerie, conçue en 1910 par l'architecte A. Blomme.*
- *À ce stade, le projet d'annexe est réintroduit dans des termes identiques. Le demandeur fonde sa demande sur les dispositions réglementaires du P.R.A.S.*
- *Indépendamment de l'analyse des prescriptions urbanistiques en vigueur, la C.R.M.S. confirme son avis défavorable sur ce point en raison de l'atteinte portée aux qualités architecturales et patrimoniales du bien classé.*
- *Elle réitère en conséquence son avis conforme défavorable du 19/02/2025 en ces termes.*
- *Contrairement au [nouveau] volume central, l'extension prévue en façade Est apparaît inadaptée au langage architectural de la conciergerie. De plus, sa réalisation nécessiterait d'intervenir sur une zone particulièrement sensible du site protégé, située sur les berges de la Woluwe.*
- *La Commission réitère également ses réserves quant à la pertinence fonctionnelle du volume projeté, au regard de ses dimensions réduites et rappelle que l'implantation envisagée correspond au seul emplacement offrant la possibilité d'aménager un espace extérieur ensoleillé qualitatif. »*

Considérant :

- que la Commission de Concertation fait siennes ces considérations ; que l'extension projetée constitue un volume étranger à la composition architecturale du bâtiment existant et altère sa lisibilité ;
- qu'en séance, le représentant du demandeur précise que la salle de réunion sera également mise en location pour des tiers, notamment dans le cadre d'assemblées extraordinaires, et ne sera donc pas exclusivement dédiée au projet de bureaux de coworking ;
- que la salle de réunion, d'une capacité de 22 personnes, est susceptible d'engendrer un afflux significatif de visiteurs, sans qu'aucune solution de stationnement complémentaire n'est envisageable ;
- qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet d'extension porte atteinte tant aux objectifs urbanistiques de la zone de parc qu'aux valeurs patrimoniales du bien classé, qu'il convient dès lors de ne pas prévoir d'extension en façade Est du bâtiment existant ;
- qu'en toiture, le projet modifie les verrières en réduisant leur superficie afin d'implanter des panneaux photovoltaïques dans la partie inférieure du versant ;
- que ces modifications n'impactent pas la situation urbanistique du bien ;
- en ce qui concerne ces modifications en toiture et l'implantation de panneaux photovoltaïques, que la C.R.M.S. a remis l'avis suivant :

- *« La modification proposée [...], n'appelle pas de remarques d'ordre patrimonial. Cette nouvelle configuration ne porte pas atteinte aux perspectives vers et depuis le bâtiment et le site classés, et n'aura pas d'impact négatif sur l'intérêt patrimonial et esthétique de la conciergerie. »*
- que le réaménagement des emplacements de parking permet de régler un conflit d'usage sans porter atteinte aux qualités patrimoniales du site ;
- que la réorganisation du parking respecte l'avis formulé par la C.R.M.S. lors de la précédente instruction qui recommandait "un regroupement des emplacements de parking en périphérie du site, à proximité du garage existant, sans empiéter sur la zone plantée du talus, qui assure la protection visuelle du site" ;
- que la proposition actuelle maintient le talus afin d'intégrer le parking sans gêne visuelle depuis et vers le bien classé ; que le revêtement n'est pas modifié ; que le chemin carrossable est réalisé sans imperméabilisation du sol et permet de maintenir les qualités végétales du site ;
- qu'en ce qui concerne les abords, la C.R.M.S. conclut son avis comme suit :
 - *« Par rapport à la situation de droit, la nouvelle disposition en épis s'intègre de manière satisfaisante au site.*
 - *La Commission émet donc un avis favorable sur la demande, sous réserve de ne pas surélever le sol à proximité du collet des arbres présents sur le talus. Si des travaux de nivellement s'avéraient nécessaires, ils devront être réalisés avec le plus grand soin. »*
- qu'il convient donc de proscrire toute augmentation du niveau du sol à proximité du collet des arbres ;
- que les interventions de nivellement éventuellement nécessaires devront être menées avec le plus grand soin (ex.: application de la technique type « Air Spade ») pour tout dégagement de système racinaire, qu'il conviendra le cas échéant de prendre contact au préalable avec la Direction du Patrimoine Culturel ;
- que la demande ne déroge pas à un règlement d'urbanisme en matière de gabarit et d'implantation ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2026 au 16/03/2026 et qui n'a donné lieu à aucune lettre d'observation ou demande à être entendu lors de la Commission de Concertation ;

Considérant que les modifications demandées sont dispensées de l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, que l'avis favorable sous réserve remis en date du 02/03/2025, portant la référence CP.2018.0775/2 lors de la précédente instruction conserve sa validité ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **supprimer l'extension en façade Est de l'ancienne conciergerie ;**
- **proscrire toute augmentation du niveau du sol à proximité du collet des arbres ;**
- **prendre contact avec la Direction du Patrimoine Culturel avant tous travaux de nivellement s'ils s'avèrent nécessaires, afin de s'assurer que ceux-ci soient réalisés avec le plus grand soin ;**

Les membres,



La Commission,



Le Président,

