

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 mai 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
 - Monsieur Philippe van CRANEM, Echevin
 - 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 : Embassy of the Republic of Azerbaijan
- sur la propriété sise : Avenue de Tervueren 282 - 284
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire un bâtiment de contrôle attenant à l'ambassade

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'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 Laurent LEBBINK
- nombre de réclamants présents : 0

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le bien se situe en zone d'habitation 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 ;
- que le bien se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° II/5 du 05/09/1991 ;
- que la demande a pour objet de construire un bâtiment de contrôle attenant à l'ambassade ;
- que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées dans l'article 126§11 :
 - Dérogation au P.P.A.S. n° II/5 :
 - Article III.2 ;
 - Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.), Titre I, portant sur les caractéristiques des constructions et de leurs abords :
 - Article 12 : aménagement des zones de cours et jardin et zones de retrait latéral ;
- que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Modification visible depuis les espaces publics ;
 - Application de l'article 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Bien à l'inventaire ;
 - Application de l'article 237 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Zone de protection d'un bien classé ;
- qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment isolé affecté à une ambassade, présentant un gabarit R+2+T, ainsi qu'un niveau soubassement semi-enterré sous le rez-de-chaussée ;
- que l'extension projetée a pour objectif d'implanter un bâtiment de contrôle afin de sécuriser les accès à l'ambassade, qu'afin de remplir pleinement sa fonction, ce dispositif de contrôle doit être situé en dehors du bâtiment existant ;
- que le terrain présente un niveau plus haut à l'arrière du bâtiment, que le niveau principal est donc surélevé à l'avant, que l'extension est réalisée dans la partie hors sol du niveau inférieur qui est semi-enterré ;
- que le nouveau volume est inscrit dans la continuité du bâtiment existant, qu'il reprend les mêmes matériaux de parachèvement afin de garder le même aspect que le niveau constituant le soubassement du bâtiment ;
- que la clôture existante sera remise en état, qu'une 2^{ème} clôture en acier noir sera construite pour éviter les intrusions et qu'une nouvelle haie sera plantée entre les deux clôtures de manière à végétaliser cet espace et masquer la 2^{ème} clôture ;
- que la demande comporte les dérogations suivantes :
 - Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Article 12 du Titre I : aménagement de la zone de cours et jardin et zone de retrait latéral ;
 - Dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol n° II/5 :
 - Article III.2 : zones de cours et jardin, de parcs et d'espaces verts ;

Considérant :

- que l'extension projetée déroge au PPAS n° II/5 en ce qu'elle est construite en dehors de la zone de construction définie et est située en zone d'espaces verts, de parcs, de cours et jardin ; que ces zones sont affectées aux espaces verts plantés, aux jardins verdurés et aux dallages en surfaces restreintes et sont libres de toutes constructions ; que seules les constructions souterraines peuvent être admises dans cette zone ;

- que cela déroge également au R.R.U., titre I, article 12 en ce qu'il ne s'agit pas d'une construction liée à l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral visant au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- que l'article 126§11 1° du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) indique qu'il peut être dérogé, moyennant motivation expresse, aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan, dont les affectations, et que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7 ;
- que ce même article précise qu'une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë ;
- que les dimensions du volume sont limitées au strict nécessaire afin de répondre aux exigences de contrôle et de sécurisation des accès à l'ambassade, que le volume est implanté au niveau du soubassement semi-enterré et accolé au talus, de sorte que son impact visuel demeure limité ; qu'il reprend les matériaux et le traitement architectural du bâtiment principal et s'intègre discrètement dans son environnement ;
- que la construction présente un recul de 1,90m par rapport à la limite du terrain de manière à maintenir l'implantation isolée de la construction ; que le bâtiment voisin présente un recul similaire par rapport à la limite de terrain ;
- que l'implantation projetée résulte des contraintes fonctionnelles et sécuritaires propres à l'usage diplomatique du bâtiment ; qu'aucune implantation alternative raisonnable permettant d'assurer les exigences de sécurité de l'ambassade tout en préservant davantage les zones de cours et jardins n'a pu être identifiée ;
- que le projet proposé ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone de cour et jardins, que le volume est réduit au minimum nécessaire, que les dérogations au P.P.A.S. et au R.R.U. peuvent dès lors être octroyées ;
- que le bien est repris à l'inventaire légal du patrimoine immobilier, qu'il s'agit d'un immeuble de bureau post-moderne, dessiné en 1994 par l'architecte Luc Konior du bureau Montois, en collaboration avec l'architecte St. Fijakowski de Varsovie ;
- que la façade avant du bien et la zone d'intervention du projet sont situées en zone de protection du bien classé : Maison Gombert ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS), que celle-ci a émis un avis en date du 19/05/2026 dans lequel elle estime que le projet n'a pas d'impact défavorable sur les perspectives vers et depuis la maison Gombert ni sur le site du parc de Woluwe situé à proximité ;
- que la CRMS estime que la petite annexe projetée ne porte pas davantage préjudice au bâtiment lui-même qui est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, qu'elle ne s'oppose donc pas à la construction d'un volume annexe ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 19/05/2026 ;

Vu l'absence de lettre d'observation ou de demande à être entendu lors de la Commission de Concertation ;

Considérant l'avis favorable sous réserves du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 23/04/2026 et portant la référence CP.1990.0820/8 ; que les conditions n'impliquent toutefois pas de modifications des plans ;

AVIS FAVORABLE, à condition :

- de se conformer aux conditions de l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

La dérogation à l'article 12 du titre I du R.R.U. peut être accordée pour les motifs évoqués ci-dessus ;

La dérogation à l'article III.2 du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° II/5 peut être accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

