

## **REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

### **AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 10 septembre 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 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 Larisa DIACONU, architecte

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 : ACP Résidence Eden Green
- sur la propriété sise : Val des Seigneurs 32
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modification des aménagements du parking extérieur et des abords

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 :
  - Monsieur NEVE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Frédéric WIRINGER
- nombre de réclamants présents : 0

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que le projet vise à modifier les aménagements du parking extérieur et des abords ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 ;

Vu le permis d'urbanisme DB28/1987 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 23/02/1987 pour la construction du bâtiment ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
  - la modification des dimensions d'emplacements de stationnement existants et l'ajout de trois emplacements de parkings supplémentaires, portant le nombre total d'emplacements de 20 à 23, dont 2 emplacements PMR et 4 équipés de bornes de recharge ;
  - l'élargissement de la voie d'accès depuis le Val des Seigneurs de 10,33 m à 15,16 m ;
  - l'installation d'un box à vélos en zone de recul ;
  - le déplacement de 4 petits arbres situés en zone de recul (pas à haute tige) ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien de la zone de recul ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - la dérogation porte sur l'imperméabilisation de la zone de recul ainsi que sur l'installation d'un box à vélos en aluminium ajouré de teinte naturelle ;
  - conformément à la réglementation, la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ;
  - elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;
  - elle ne peut comporter de constructions, à l'exception de celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que notamment les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès ;
  - en situation de droit, le bien dispose de 8 emplacements de stationnement extérieurs en zone de recul ;
  - en situation de fait, il comporte 20 emplacements de stationnement extérieurs, soit 12 emplacements supplémentaires par rapport à la situation de droit ;
  - le permis d'urbanisme relatif à la construction de l'immeuble a été délivré en 1987 ;
  - il ressort des orthophotoplans que l'élargissement de la voie d'accès existant a été réalisé entre 1987 et 1996 ;
  - les orthophotoplans de 1996 révèlent déjà la présence de 13 emplacements de stationnement, alors que les plans de la situation de droit n'en prévoyaient que 8 ;
  - il apparaît dès lors que les aménagements extérieurs ont été réalisés différemment de ceux figurant sur les plans de la situation de droit dès la construction de l'immeuble ;
  - l'aménagement actuel de la zone de recul et l'extension des aires de stationnement ont été réalisés entre 2004 et 2009 ;
  - la configuration existante de la zone de recul est en grande partie établie depuis de nombreuses années, comme l'attestent les orthophotoplans ;
  - le projet prévoit la modification des emplacements existants, l'ajout de trois emplacements de stationnement supplémentaires ainsi que l'élargissement de la voie d'accès depuis le Val des Seigneurs de 10,33 m à 15,16 m ;
  - le PV de l'Assemblée Générale mentionnant ces travaux a été joint à la demande ;
  - les emplacements de stationnement permettent de répondre aux besoins par l'occupation du bâtiment ;

Commission de Concertation du 10/09/2026

- les deux immeubles implantés sur la parcelle comprennent 100 unités de logements et que les capacités de stationnement disponibles en sous-sol sont insuffisantes pour répondre aux besoins de stationnement des occupants ;
- le projet s'inscrit dans la continuité d'un usage de stationnement existant dans la zone de recul ;
- les emplacements de stationnement existants sont fort étroits ;
- le projet vise à améliorer l'organisation des emplacements existants et l'accessibilité du parking ;
- les nouvelles places de parking auront des dimensions adéquates (5 m x 2,50 m) ;
- il est prévu la mise en place de 2 emplacements PMR et 4 emplacements équipés de bornes de recharge électrique ;
- il est également prévu l'installation d'un box à vélos en aluminium ajouré de teinte naturelle, d'une superficie de 7,84 m<sup>2</sup> (2,80 m x 2,80 m) ;
- l'installation d'un box à vélos en zone de recul constitue une construction supplémentaire qui ne peut être assimilée à l'un des aménagements accessoires autorisés par l'article 11 du Titre I du R.R.U. ;
- le projet renforce toutefois la minéralisation de la zone de recul et réduit davantage les surfaces végétalisées ;
- l'imperméabilisation de la zone de recul nuit à l'infiltration naturelle des eaux pluviales et contribue à l'augmentation des îlots de chaleurs urbains ;
- le projet porte atteinte à la qualité paysagère de la zone de recul ;
- il convient dès lors de prévoir un aménagement paysager qualitatif afin de dissimuler les parkings dans l'environnement ;
- il convient également de prévoir un revêtement drainant pour les emplacements de stationnement afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de limiter l'imperméabilisation des sols ;
- le box à vélos devra être implanté de manière à ne pas être perceptible depuis l'espace public et à mieux s'intégrer dans l'environnement ;
- ces aménagements permettront d'améliorer l'intégration paysagère des parkings ainsi que la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- l'aménagement projeté implique également le déplacement de quatre arbres situés en zone de recul ;
- ces arbres ont une circonférence de tronc inférieure à 40 cm, ils ne sont donc pas considérés comme arbres à haute tige et leur déplacement n'est pas soumis à permis ;

Vu l'avis favorable conditionnel du S.I.A.M.U. en date du 16/06/2026 portant la référence PU/1986.1651/18/T ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/08/2026 au 31/08/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- prévoir un aménagement paysager afin de dissimuler les parkings dans l'environnement et un revêtement drainant pour les emplacements de stationnement afin d'améliorer la gestion eaux pluviales à la parcelle ;
- respecter les conditions de l'avis S.I.A.M.U. du 16/06/2026 (PU/1986.1651/18/T) ;

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'aménagement et l'entretien de la zone de recul est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,

La Commission,

Le Président,

