

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 15 octobre 2026 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, Echevin de l'Environnement.

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 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 : Madame Ombeline de CALLATAY
- sur la propriété sise : Rue René Declercq 12
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser et aménager un centre canin dans une maison de commerce

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 ou observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Ombeline de CALLATAY
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Roland LEMAEN
- 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 et aménager un centre canin dans une maison de commerce ;
- que le bien se situe en zone mixte, en liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (Z.I.C.H.E.E.) 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 la façade avant du bien est inscrite dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° VI/13 « Parvis Saint-Pierre » approuvé par Arrêté Royal du 23/12/1993 ;
- que la rue René Declercq se situe dans une zone restreinte d'enseignes, conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 237 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
 - le bien est inscrit dans la zone de protection de Monument : Eglise Saint-Pierre chœur et tour ;
- qu'il est fait application des prescriptions suivantes du Plan Régional de l'Affectation du Sol :
 - H.21 : actes et travaux visibles depuis l'espace public d'un bien situé en Z.I.C.H.E.E. ;
 - C.3.3 : affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros ;

Vu le permis d'urbanisme DB 159/188 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 04/07/1988, pour l'extension en façade arrière ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - le changement d'affectation d'un commerce de matériaux en commerce de service (centre canin) ;
 - la réalisation d'une porte-fenêtre au rez-de-chaussée en façade arrière afin d'accéder au jardin ;
 - la création d'une porte dans le mur mitoyen en fond de parcelle (n° 20) ;
 - la pose de stickers publicitaires à coller sur le châssis du 1^{er} étage en façade avant ainsi que sur la baie de l'extension en façade latérale ;
 - le remplacement des marquises existantes en façade latérale ;
- que la régularisation concerne :
 - la modification de la forme de la toiture (lucarnes et surélévation des façades non réalisées) ;
 - la modification des fenêtres en façade avant, latérale et arrière ;
 - la modification d'une ouverture de fenêtre en façade latérale au niveau des combles et l'ajout d'une fenêtre supplémentaire en façade latérale au niveau de l'extension ;
 - le remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC de teinte gris anthracite ;
 - l'installation d'un auvent en façade avant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre VI, chapitre 5, article 34 : enseigne ou publicité associée à l'enseigne – baies ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le sticker publicitaire est collé sur la baie du premier étage en façade avant, alors que le R.R.U. n'autorise le recouvrement des baies qu'au niveau des vitrines des rez-de-chaussée commerciaux, dans une limite de 50 % de leur surface ;
 - il s'agit d'un sticker autocollant transparent avec le logo du commerce, de teinte bordeaux (Pantone 188) ;
 - le caractère transparent du sticker contribue à limiter son impact visuel et à conserver la lisibilité de la fenêtre ;
 - la fenêtre concernée présente des dimensions de 1,80 m de hauteur sur 2,40 m de largeur ;
 - le sticker projeté, d'une hauteur de 0,90 m et d'une largeur de 1,80 m, occupe une surface inférieure à 50 % de la surface de la fenêtre ;

- le bien est implanté dans un environnement caractérisé par la présence de nombreux commerces ;
- le premier étage est utilisé comme garderie pour les chiens et le sticker participe à l'identification de cette activité ;
- la fenêtre du premier étage bénéficie d'une visibilité plus importante que la vitrine du rez-de-chaussée et la porte d'entrée du commerce, celles-ci étant implantées en retrait du plan de façade ;
- le premier étage est utilisé par le commerce (garderie pour les chiens) de sorte que l'ajout d'un sticker sur cette baie est en lien avec l'usage des lieux ;
- qu'il s'agit, en situation de droit d'un commerce de matériaux ;
- que le projet vise le changement d'affectation d'un commerce de matériaux en commerce de services (centre canin) ;
- que le centre canin comprendra une garderie de jour, un service d'éducation ainsi qu'une boutique spécialisée ;
- que la capacité maximale du centre canin sera de 20 chiens ;
- qu'au rez-de-chaussée et au premier étage, les chiens seront pris en charge avec des activités éducatives et qu'au deuxième étage sera aménagé la réserve de matériel ;
- que la superficie de plancher affectée au commerce est limitée à 150 m², soit une superficie inférieure au maximum de 200 m² autorisé par les prescriptions du P.R.A.S. en zone mixte ;
- que le projet prévoit la création d'une porte-fenêtre en façade arrière, permettant l'accès direct au jardin et le prolongement des activités vers les espaces extérieurs ;
- que la création d'une porte dans le mur mitoyen en fond de parcelle (n° 20) permettra l'accès direct des chiens vers l'extérieur ;
- que les marquises existantes en façade latérale, de teinte gris foncé, seront remplacées par de nouvelles marquises de même teinte, reprenant le logo du commerce en bordeaux ;
- que l'accord du propriétaire du bien situé au n° 20 a été fourni pour la création d'une porte dans le mur mitoyen ainsi que pour l'installation des deux marquises donnant sur la propriété voisine ;
- que l'implantation et les dimensions des marquises existantes seront maintenues ;
- que ces marquises n'ont pas d'incidence significative sur l'environnement bâti ;
- que la demande vise également la régularisation des modifications en façade ;
- que la forme de la toiture ainsi que certaines baies ont été réalisées différemment par rapport aux plans de la situation de droit ;
- que les lucarnes et la surélévation des façades n'ont pas été réalisées ;
- qu'un auvent en métal de teinte gris anthracite a été installé en façade avant, au-dessus de la vitrine du rez-de-chaussée ;
- qu'il est situé à une hauteur de 2,87 m par rapport au niveau du trottoir et respecte un retrait supérieur à 0,35 m par rapport à la bordure extérieure du trottoir ;
- que ces modifications sont limitées et ne portent pas atteinte à la cohérence générale de l'architecture du bâtiment ;
- qu'elles n'altèrent pas de manière significative la composition des façades ni leur intégration dans l'environnement ;
- que les châssis d'origine ainsi que la porte-fenêtre du commerce ont été remplacés en 1988 par des châssis en PVC de teinte gris anthracite ;
- que des photos complémentaires des châssis en PVC ont été transmises ;
- que ces châssis présentent un aspect non structuré ainsi que des profilés aux sections relativement épaisses, peu compatibles avec les caractéristiques architecturales du bâtiment ;
- que ces châssis en PVC ne sont pas qualitatifs ;
- que ces travaux sont visibles depuis l'espace public et concernent un bien situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Z.I.C.H.E.E.), visant à maintenir, améliorer ou développer la qualité architecturale ou paysagère, tant des espaces publics que du bâti ;
- que le bien est inscrit dans la zone de protection de Monument (Eglise Saint-Pierre chœur et tour) visant à protéger les perspectives visuelles vers et à partir de ce monument et préserver son environnement direct ;

- que le remplacement des menuiseries en PVC porte atteinte à la qualité architecturale de la façade et de son environnement bâti ;
- que la régularisation des châssis en PVC n'est dès lors pas envisageable ;
- qu'il y a lieu de supprimer l'annotation « PVC » pour les menuiseries en façade avant et latérale figurant sur les plans ;
- que les travaux prévus ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;
- que la demande n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 26/09/2026 (Réf. : PU/1988.1095/2/T) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2026 au 05/10/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- supprimer l'annotation « PVC » relative aux menuiseries en façade avant et latérale figurant sur les plans ;

La dérogation à l'article 34, chapitre 5 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant l'enseigne ou publicité associée à l'enseigne – baies est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

A large, stylized handwritten signature in black ink, enclosed within a large, loopy oval shape.A small, stylized handwritten signature in black ink.A small, stylized handwritten signature in blue ink.A stylized handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Champenois'.