

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 16 octobre 2025 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 : /
 - 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, architecte
- Madame Adeline RUSSEL, 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 : TERVUREN SQUARE S.A. représentée par Monsieur Thibaut DUMORTIER
- sur la propriété sise : Avenue de Tervueren 249
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser les modifications apportées en cours de chantier au dernier permis d'urbanisme et l'ajout d'une enseigne scellée au sol dans la zone de recul

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

- les demandeurs :
 - Monsieur Thibaut DUMORTIER
 - Monsieur Frederic DEMUYNCK
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Alexandre CHANSON
 - Monsieur Axel BAUS

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à régulariser les modifications apportées en cours de chantier au dernier permis d'urbanisme et l'ajout d'une enseigne scellée au sol en zone de recul ;
- que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Z.I.C.H.E.E.) et le long d'un espace structurant 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 ;
- que le bien est situé dans la zone de protection UNESCO du Palais Stoclet, approuvée par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/11/2012 ;
- que l'Avenue de Tervueren est pourvue d'un alignement de 9,50 m ;
- qu'il est fait application des articles suivants du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - H.21 : modification visible depuis les espaces publics en Z.I.C.H.E.E. ;

Vu le permis d'urbanisme DB181/2022 délivré par le Fonctionnaire Délégué en date de 05/05/2022 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

- que la régularisation concerne :
 - **la modification des façades du bâtiment situé rue du Collège Saint-Michel :**
 - en façade avant (Sud) :
 - 1. la modification du profil supérieur de trois portes d'accès à rue et de l'entrée de parking, par l'ajout d'un plat en acier en partie supérieure pour répondre aux normes de prévention incendie ;
 - en façade arrière (Nord) :
 - 2. l'ajout d'une grille de ventilation sur la façade du cabanon de toiture au 5ème étage, non visible depuis l'espace public ;
 - **la modification des façades du bâtiment situé avenue de Tervueren :**
 - en façade avant (Nord) :
 - 3. l'inversion des parties ouvrantes et fixes des menuiseries extérieures au rez-de-chaussée pour répondre aux exigences de sécurité anti-effraction (classes RC3/RC2), sans modification esthétique ;
 - 4. la réduction de la hauteur du portail du passage cochère, de 3,38 m à 2,45 m ;
 - 5/6. la modification de la division verticale de l'ensemble du mur-rideau ;
 - 7. la modification de la position de la porte d'accès à la surface de bureau, les dimensions et le sens d'ouverture restant inchangés ;
 - 8. le remplacement des pierres courbes par des angles au-dessus de l'entrée de la surface de bureau ;
 - 9. l'ajout de traverses horizontales au droit des éléments ouvrants de certaines menuiseries pour assurer la sécurité contre les chutes ;
 - en façade arrière (Sud) :
 - 10. le remplacement d'une menuiserie courbe au rez-de-chaussée par une menuiserie formant un angle avec deux éléments droits ;
 - 11. l'abaissement ponctuel de 0,10 m du niveau inférieur des bandeaux du rez-de-chaussée, en raison de l'augmentation de l'épaisseur de l'isolation thermique des terrasses du premier étage ;
 - 12. la modification ponctuelle du raccord des balcons à la façade ;
 - 13. la modification localisée du matériau de façade, avec ajout d'un bandeau en aluminium ;
 - en zone de recul avenue de Tervueren :
 - 14. le placement d'une enseigne scellée au sol, à droite de l'entrée cochère ;
 - 15. le déplacement de deux arbres ;
 - 16. l'adaptation des abords pour permettre l'accès des pompiers ;

- en façade latérale (Ouest) :
 - 17. l'ajout d'une grille de ventilation en pied de façade ;
 - au sous-sol :
 - 18. la privatisation de l'escalier menant du sous-sol au rez-de-chaussée du loft ;
 - au passage cochère :
 - 19. le changement du sens d'ouverture de la porte du local vélo ;
- qu'il s'agit d'une parcelle traversante accueillant deux immeubles mixtes de logements et de bureaux, situés avenue de Tervueren 249-255 et rue du Collège Saint-Michel 17-23 ;
 - que la demande porte sur la régularisation de modifications dues à des contraintes techniques rencontrées en cours de chantier ;
 - que les modifications apportées aux façades, tant rue du Collège Saint-Michel qu'avenue de Tervueren, sont limitées et respectent le langage architectural des façades ;
 - que ces adaptations respectent le dessin initial et ne portent pas atteinte à l'harmonie générale des façades ;
 - que la composition, le rythme et l'apparence des menuiseries en façade restent identiques à ceux de la situation de droit ;
 - que l'alignement, les dimensions et les profils visibles des châssis en façade avant ne seront pas modifiés ;
 - que la réduction de la hauteur du portail du passage cochère renforce l'effet de transparence et de profondeur depuis l'espace public ;
 - que le portail a été remplacé par des éléments de menuiserie plus fins et en cohérence avec les garde-corps et le traitement de la façade ;
 - que la division verticale du mur-rideau s'intègre harmonieusement dans la trame modulaire de la façade ;
 - que la continuité au niveau des matériaux, teintes et traitement de façades a été maintenue ;
 - que ces modifications s'intègrent harmonieusement sur les façades et dans l'environnement ;
 - que l'escalier reliant le niveau du sous-sol au rez-de-chaussée du loft est réservé à l'occupant de cette unité et ne constitue plus un chemin d'évacuation ;
 - qu'un avis favorable du S.I.A.M.U. a été joint à la demande pour cette adaptation ;
 - que l'accès à la porte d'entrée des bureaux de gauche a été adapté pour permettre l'accès des pompiers ;
 - que la bande végétale en gazon écologique située à gauche de cet accès a été remplacée par du gazon renforcé pour assurer une zone de manœuvre suffisante pour les camions d'intervention ;
 - que ces modifications sont conformes au Titre I du R.R.U. ;
 - que les essences et les dimensions des deux arbres déplacés en zone de recul ont été conservées ;
 - que la demande vise également la régularisation de l'ajout d'une enseigne rétroéclairée scellée au sol en zone de recul pour signaler la présence des bureaux ;
 - que cette enseigne n'a pas été reprise dans le dernier permis d'urbanisme ;
 - qu'il s'agit d'une enseigne verticale de 0,70 m de long, 0,30 m de large et de 1,80 m de haut ;
 - qu'elle est implantée en zone de recul, à droite du passage cochère et en retrait de 1,50 m par rapport au trottoir ;
 - que le bien est situé dans la zone de protection UNESCO du Palais Stoclet, visant à préserver les perspectives vers le site protégé ;
 - que le bien se situe à l'inflexion de l'avenue de Tervueren formant le Square Léopold II, dans un environnement de grande valeur patrimoniale, urbanistique et paysagère
 - que le Palais Stoclet est situé en miroir, de l'autre côté du Square Léopold II ;
 - que l'enseigne impacte significativement la perspective vers le Palais Stoclet ;
 - que l'avenue de Tervueren se situe dans une zone interdite d'enseignes, conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;
 - qu'aucune enseigne de ce type n'existe actuellement sur ce tronçon de l'avenue de Tervueren ;
 - que les rares totems présents sont implantés en dehors du périmètre classé par l'UNESCO ;
 - que le périmètre établi autour du Palais Stoclet constitue un site patrimonial d'exception, et mérite une attention particulière pour préserver les perspectives vers le site protégé ;

- que l'enseigne projetée ne répond pas aux objectifs de la zone Z.I.C.H.E.E., qui vise à maintenir, améliorer ou développer la qualité architecturale et paysagère du bâti ;
- qu'afin de préserver la qualité paysagère du site classé, il y a lieu de supprimer l'enseigne en zone de recul ;

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

- supprimer l'enseigne en zone de recul,

La Commission,

Les membres,



Le Président,

