

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 janvier 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 :
    - 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, architecte
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- 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 du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation ;

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 : BELFIUS BANQUE S.A.- Monsieur Jean-Philippe DUMONT
- sur la propriété sise : Avenue de Tervueren 255
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifier l'affectation du rez-de-chaussée et placer une enseigne scellée au sol en zone de recul

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 :
  - BELFIUS BANQUE S.A. représentée par Monsieur Jean-Philippe DUMONT
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Louise DEPRINS, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que le projet vise à placer une enseigne scellée au sol en zone de recul ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou 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 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 ZICHEE ;

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 le projet porte sur :
  - le placement d'une enseigne scellée au sol en zone de recul ;
- que la demande déroge au Titre VI, chapitre 5, article 39§1 du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - l'enseigne, scellée ou posée sur le sol, peut être autorisée en zone interdite et restreinte dans les conditions suivantes : 4° avoir une hauteur maximum de 3,00 m ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - l'enseigne projetée a une hauteur de 4,00 m ;
  - elle est prévue en zone de recul de l'Avenue de Tervueren n° 255 qui est repris dans la zone de protection Unesco du Palais Stoclet ;
  - le bien s'implante à l'inflexion de l'Avenue de Tervueren qui forme le Square Léopold II ;
  - le Palais Stoclet est situé en miroir, de l'autre côté du Square Léopold II ;
  - de ce fait, l'enseigne projetée impacte significativement la perspective vers le Palais Stoclet, surtout en hiver lorsque les arbres du Square Léopold II sont peu fournis ;
  - le bien et sa zone de recul sont également situés en ZICHEE ;
  - la hauteur imposante de l'enseigne ne répond pas aux objectifs de la ZICHEE qui est de maintenir, améliorer ou développer la qualité architecturale ou paysagère du bâti ;
  - il y a lieu de proposer un totem qui respecte les prescriptions du R.R.U., soit une hauteur maximale de 3,00 m ;
- que les autres dimensions de l'enseigne sont les suivantes :
  - largeur : 1,00 m ;
  - profondeur : 0,40 m ;
- que l'enseigne est de couleur noire avec un logo rouge et des lettres blanches rétro éclairées la nuit ;
- que l'enseigne a pour objectif de signaler la présence d'une banque prévue sur une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- que lors de l'analyse du dossier, la banque a d'abord été considérée comme une affectation de commerce au lieu de bureau ;
- que le P.R.A.S. définit un commerce comme suit : « Ensemble de locaux accessibles au public, dans lesquels lui sont fournis des services... » ;
- que le P.R.A.S. définit un bureau comme suit : « local affecté soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, ... » ;
- que l'aspect accessible ou non accessible au public est déterminant pour définir l'affectation de la banque ;
- qu'en date du 28/01/2025, le demandeur a transmis au service de l'urbanisme un plan indiquant les zones accessibles et non accessibles au public ;

- que pour une superficie totale de 571 m<sup>2</sup>, seuls 76,59 m<sup>2</sup> sont accessibles au public ;
- que le P.R.A.S. définit l'accessoire comme : « complémentaire de l'affectation principale et de superficie relative généralement faible » ;
- que l'affectation principale est celle de bureau et que le commerce en est une activité accessoire ;
- que la banque est à considérer comme une affectation de bureau en situation projetée ;
- qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée est déjà affecté en « bureaux » ; qu'il n'y a pas de changement d'affectation ;
- qu'il y a lieu de modifier les plans en indiquant « bureaux » au lieu de « commerce » en situation projetée ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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


- proposer une enseigne qui respecte les prescriptions du R.R.U., soit une hauteur maximale de 3,00 m ;
- modifier les plans en indiquant « bureaux » au lieu de « commerce » en situation projetée ;

La dérogation à l'article 39, chapitre 5 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,

v.   


Le Président,

