

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 26 mars 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
  - 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 Maité VAN LIERDE, 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 : DEUTSCHE BANK AG représentée par Monsieur Steven VAN HECKE
- sur la propriété sise : Avenue de Tervueren 270
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifier des menuiseries en façade avant et créer une trémie d'escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage ;

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

- les demandeurs :
  - Monsieur Steven VAN HECKE
  - Monsieur Frederic CRISTALLO
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Lies MOONS pour LABO Architectes

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que le projet vise à modifier des menuiseries en façade avant et créer une trémie d'escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage ;
- que le bien se situe en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est inscrit dans le Plan particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° II/5, approuvé par arrêté royal le 05/09/1991 ;
- 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 ;
- qu'il est fait application de l'article 237 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.), approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/04/2004 et modifié à plusieurs reprises : actes et travaux dans la Zone de Protection d'un bien classé sont soumis à l'avis de la Commission ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) ;
  - le bâtiment a été construit en 1974 et il est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles du 19/08/2024 de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - H.21 : modification visible depuis l'espace public ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
  - la création d'un escalier privatif entre le rez-de-chaussée, la mezzanine et le premier étage ;
  - le remplacement de certaines menuiseries en façade avant ;
- que la régularisation porte sur :
  - la division des châssis en façade avant ;
- que les locaux concernés par la demande sont situés dans l'aile gauche en façade avant de l'immeuble Monsanto ;
- que les espaces situés au rez-de-chaussée et en mezzanine forment une unité indépendante du 1<sup>er</sup> étage en situation de droit et de fait ; que seul un escalier commun permet d'accéder du rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage actuellement ;
- que la création d'une liaison verticale privative entre ces deux unités est demandée ;
- qu'un escalier venant des parkings au sous-sol arrive directement dans l'espace du rez-de-chaussée, en partie gauche ;
- que le nouvel escalier privatif est prévu dans le prolongement de celui venant des parkings ;
- que cet emplacement répond à une logique constructive ;
- que les affectations des différents niveaux sont les suivantes en situation de droit :
  - rez-de-chaussée : commerce (agence bancaire) ;
  - mezzanine : bureau ;
  - 1<sup>er</sup> étage : bureau (indépendant du rez-de-chaussée et de la mezzanine) ;
- que les affectations sont les suivantes en situation projetée :
  - rez-de-chaussée : bureau + commerce (agence bancaire) ;
  - mezzanine : bureau ;
  - 1<sup>er</sup> étage : bureau ;
- que ces 3 niveaux forment une seule unité en situation projetée ;
- que seule la zone nommée agence bancaire située au rez-de-chaussée est accessible aux clients ;


- qu'elle représente une superficie de 145 m<sup>2</sup> ; que les zones nommées bureau représentent une superficie de 367 m<sup>2</sup> ;
- que le commerce est l'accessoire du bureau en situation projetée ; que l'affectation principale est le bureau ;
- que le nouvel escalier relie exclusivement des zones de bureaux entre-elles ;
- qu'il permet une meilleure organisation interne des bureaux ;
- que la volumétrie reste inchangée ;
- que quelques modifications de châssis sont demandées en façade avant ;
- que les portes d'accès au rez-de-chaussée dans l'aile gauche et en façade avant sont :
  - en situation de droit : 2 portes d'accès :
    - une porte simple et une porte simple avec éléments fixes de part et d'autre ;
  - en situation de fait : 3 portes d'accès :
    - une porte simple à droite donne accès au hall commun de l'immeuble et deux portes simples donnent accès au rez-de-chaussée privatif ; une partie de vitrage a été remplacée par un panneau à gauche de l'une des portes ;
  - en situation projetée : 3 portes d'accès :
    - une porte simple à droite donne accès au hall commun de l'immeuble, une porte simple et une porte double ; à gauche de la porte simple, le panneau en remplacement du vitrage est agrandi et contient une boîte aux lettres à colis et une boîte aux lettres pour le courrier ;
- que les modifications souhaitées en façade sont minimales et s'adaptent à l'activité souhaitée par le demandeur ;
- que les châssis sont en aluminium de couleur rouge-bordeaux en situations de droit, de fait et projetée en façade avant ;
- que les divisions des châssis en façade avant ne correspondent pas à la situation de droit ;
- que toutefois, ces divisions existent depuis l'origine ;
- que les photos de l'immeuble reprises sur « monument.heritage.brussels » montrent déjà les divisions actuelles des châssis ;
- que rien n'empêche leur régularisation ;
- que le projet ne porte pas atteinte à la zone de protection UNESCO ni à la Z.I.C.H.E.E. ;

Vu l'avis SIAMU du 12/02/2026 portant la référence T.1983.1056/22 ;

**AVIS FAVORABLE, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.**

La Commission,

Les membres,



Le Président,

