

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 novembre 2024 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, conseiller communal.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
    - Monsieur Alexandre PIRSON, 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 : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- 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 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 361
- qui vise à exécuter les travaux suivants : aménager une terrasse à l'arrière du bâtiment et remplacer les portails existants situés à l'entrée de la parcelle

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 :
  - Monsieur Frederick HUWAERT et Madame Natacha ZAEVA
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que la demande vise la modification d'un permis d'urbanisme ( DB109/2023) ;
- que le projet porte sur l'agrandissement d'une terrasse en façade arrière et le remplacement des portails existants ;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien est situé à moins de 60 m d'un Site Natura 2000 « Le Parc Parmentier et les Etangs Mellaerts » ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) :
  - le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que l'avenue de Tervuren est pourvue d'un alignement de 9,50 m ;

Vu les permis d'urbanisme n°54, 73, 143, 170, 181 et 109 (DB54/1937, DB73/1989, DB143/1990, DB170/1991, DB181/1991 et DB109/2023) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date des 06/03/1937, 19/05/1981, 03/04/1989, 18/06/1990, 15/07/1991, 12/08/1991 et 16/03/2023 qui constituent la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
  - l'agrandissement de la terrasse à l'arrière du bâtiment ;
  - le remplacement des portails existants à l'entrée du terrain ;
- qu'il s'agit d'un immeuble de bureaux ;
- que le bâtiment a été construit dans une architecture de style « cottage » anglo-normand en 1936 par l'architecte Jean Hendricks ;
- qu'un permis d'urbanisme a été accordé en date du 16/03/2023 (DB109/2023) ; que le permis visait à transformer un immeuble de bureaux ; qu'une terrasse était prévue à l'arrière du bâtiment ;
- que le projet vise à agrandir la terrasse sur le côté droit du bâtiment ;
- que celle-ci se situe à environ 3,06 m par rapport à la limite mitoyenne de droit ;
- que cet aménagement permettra d'offrir aux employés et aux visiteurs un espace de réception et de détente ;
- que la terrasse est prévue en carreaux de céramique ; que la surface totale de la terrasse est de 307,6 m<sup>2</sup> ;
- que celle-ci est située au-dessus du parking souterrain ;
- que le projet augmente le taux d'imperméabilisation de la parcelle de 47 m<sup>2</sup> ;
- qu'afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle, le projet prévoit l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 15 m<sup>3</sup> en-dessus de la terrasse projetée ;
- que le trop-plein de la citerne sera connecté à une chambre de visite existante ;
- que celui-ci doit être déconnecté du réseau d'égouttage et infiltré sur la parcelle ;
- que ce dispositif d'infiltration doit être mentionné sur plan ;
- que les eaux récupérées seront utilisées pour les sanitaires ;
- que le projet vise également le remplacement des deux portails existants situés à l'entrée de la parcelle ;
- que les pilastres existants en briques de teinte rouge seront rehaussés et que les barrières en bois de teinte naturelle seront remplacées par une clôture en bois ;
- que le projet propose une clôture en bois pleine d'une hauteur de 2 m ;
- que cela implique la rehausse de haies à 2 m ;
- que la clôture proposée ne met pas en valeur le bâtiment patrimonial et nuit à l'esthétique des façades ;
- que l'avenue de Tervuren a une grande valeur patrimoniale ;

- que la hauteur des haies et du portail est importante et obstrue les vues depuis l'espace public vers le bâtiment ; que le portail proposé est plein ;
- cela crée une rupture entre le bâtiment et la voirie et masque le bâtiment ;
- qu'il y a lieu dès lors de proposer un modèle de portail ajouré et de réduire la hauteur des haies et du portail à maximum 1,50 m, basé sur sa situation historique ou sur un portail dans un style en harmonie avec les bâtiments historiques sur l'avenue de Tervueren ;
- que cela favorisera une meilleure intégration des portails avec l'existant et améliorera leur rapport avec l'espace public ;
- que cela permettra le passage de la petite faune ;
- que les travaux ne modifient pas fondamentalement le projet et ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

- proposer un portail ajouré perméable à la petite faune ;
- limiter la hauteur des haies et du portail à maximum 1,50 m ;
- infiltrer le trop-plein de la citerne sur la parcelle, détailler le dispositif et le mentionner sur plan.

Les membres

The image shows several handwritten signatures in black and blue ink. One signature is a large, stylized 'P' with a horizontal line through it. To its left are two smaller signatures, one in blue ink and one in black ink. Below these is a large, irregular scribble. To the right of the 'P' signature is a small horizontal line.

La Commission,

Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jean-Luc', written in a cursive style.