

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 octobre 2023 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.  
Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
    - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
  - 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
- 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 : DENTISTIC S.R.L. représentée par Monsieur Bi-Zhong XU
- sur la propriété sise : Avenue Jules de Trooz 11
- qui vise à exécuter les travaux suivants : changer l'affectation de deux rez-de-chaussée commerciaux et d'un logement en cabinet dentaire

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 : DENTISTIC S.R.L. représentée par Monsieur Bi-Zhong XU, Madame Bi-Zong XU et Monsieur Philippe VARIN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Philippe de SCHIETERE de LOPHEM, architecte et Madame Fanny WATTEYNE
- 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 à transformer deux rez-de-chaussée commerciaux et leurs appartements de fonction en équipement d'intérêt collectif ou de service public au sein d'un immeuble quatre étages ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il est fait application des articles suivants du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - PRAS A0.12 : modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement et modification partielle du logement en équipement d'intérêt public ;

Vu le permis d'urbanisme n°263 (DB263/1960) approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 04/06/1960 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
  - la fusion de deux rez-de-chaussée commerciaux avec leurs appartements de fonction en une unité ;
  - le changement d'affectation et l'aménagement intérieur des espaces situés au rez-de-chaussée en équipement de santé (cabinet dentaire) ;
- qu'il s'agit d'un immeuble de rapport comprenant deux rez-de-chaussée commerciaux reliés à deux logements de fonction et huit unités de logements aux étages ;
- que le projet vise à changer l'affectation des espaces situés au rez-de-chaussée en cabinet dentaire ;
- que cela implique la suppression de deux commerces et leurs logements attenants ;
- que le rez-de-chaussée du bâtiment n'a jamais été utilisé comme logement ;
- que la dernière utilisation du rez-de-chaussée en situation de fait était un espace bancaire ;
- que l'installation d'un équipement d'intérêt collectif en Zone d'Habitation est permis au sens du PRAS ;
- que la façade et l'aménagement intérieur existant permettent l'installation d'une profession libérale, commerciale ou d'intérêt public ;
- que le cabinet dentaire est indépendant des logements situés aux étages ;
- que le cabinet dentaire prévoit deux salles de consultation et un secrétariat ;
- que le cabinet dentaire est ouvert de 8h à 19h du lundi au vendredi ;
- que les aménagements intérieurs n'affectent pas la structure du bâtiment ;
- que l'équipement est bien desservi par les transports en communs ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - titre I, chapitre 4, article 13 : maintien d'une surface perméable (minimum 50% de surface perméable) ;
- que la dérogation est acceptable :
  - en situation existante, la cour est imperméabilisée sur sa totalité ;
  - en situation projetée, la surface d'imperméabilité de la cour reste identique ;
  - cet espace sera aménagé comme terrasse et espace de rangement pour les vélos ;
  - la superficie totale de la zone de cours et jardin est de 43,1m<sup>2</sup> ;
  - il s'agit d'une parcelle d'angle ;
  - cette cour est mal éclairée ;
  - cette surface est petite en comparaison avec les surfaces de la parcelle ;
  - en séance, les propriétaires ont expliqué qu'ils ont dû daller la cour suite à des soucis d'infiltration au niveau des fondations de l'immeuble ;
  - au vu de ce qui précède, la dérogation peut être octroyée ;
- que le projet ne prévoit pas de solution de récupération et de réutilisation des eaux pluviales ;

Commission de Concertation du 19.10.2023

- qu'il y a lieu d'installer une citerne de récupération des eaux pluviales sur la parcelle ;
- que la volumétrie et les façades de l'immeuble ne sont pas modifiées ;
- que le projet n'envisage pas le placement d'enseignes en façade avant ;
- que le projet proposé n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- qu'il respecte les normes en vigueur et offre des espaces adéquats et adaptés ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023;

Vu l'absence de réclamation.

Considérant que l'avis SIAMU n'a pas encore été réceptionné, qu'il y aura lieu de respecter les conditions éventuelles émises dans cet avis ;

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

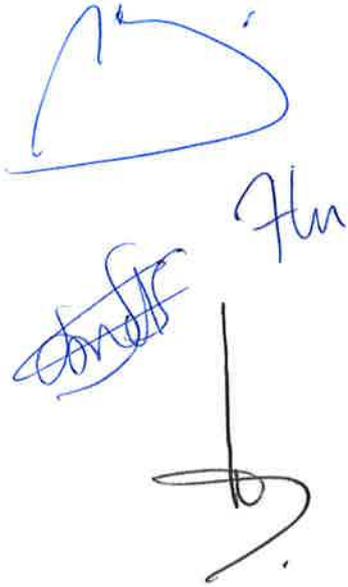
- installer une citerne de récupération des eaux pluviales ;

**La dérogation à l'article 13, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

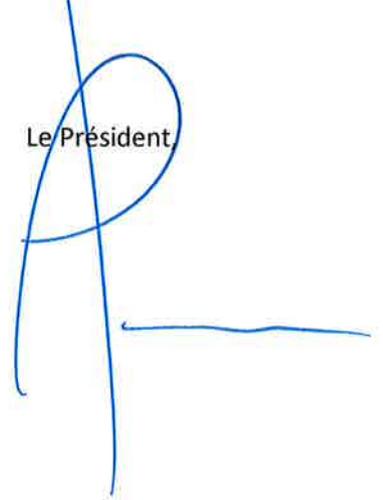
La Commission,

Les membres,

Le Président



Handwritten signatures of the commission members in blue ink. The signatures are stylized and include the letters 'Flu' and 'L'.



Handwritten signature of the president in blue ink, featuring a large, stylized 'P' and a horizontal line extending to the right.