

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 novembre 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 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
- Madame Maïté 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 : MERCURE SRL représentée par Monsieur Jean-Michel PHILIPPART de FOY
- sur la propriété sise : Avenue Orban 125
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer une maison unifamiliale en un centre médical et un appartement

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 que 20 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Isabelle DEQUENNE
 - Monsieur Jean-Michel PHILIPPART de FOY
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Enrique D'ANDRIMONT
- nombre de réclamants présents : 7

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à transformer la maison unifamiliale en un centre médical et un appartement ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle (Z.H.P.R.) 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 périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel approuvé le 15/04/2025 ;
 - le bien est classé en catégorie de valeur 3 selon le R.C.U.Z., présentant un intérêt d'accompagnement des valeurs patrimoniale, architecturale, urbanistique et paysagère spécifique au quartier ;
- qu'il est fait application des articles suivants du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - A.0.12 : modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ;
 - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que l'avenue Orban est pourvue d'un alignement de 6,00 m ;

Vu le permis d'urbanisme DB94/1962 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 31/08/1962 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la transformation de l'habitation unifamiliale en un cabinet médical et un appartement ;
 - l'extension du bâtiment au rez-de-jardin en façade arrière ;
 - la création d'un mur mitoyen au 1^{er} étage ;
 - la création de lucarnes en façade avant et arrière ;
 - l'isolation des façades par l'extérieur ;
 - la modification de l'emplacement de la porte d'entrée et de la circulation verticale dans le bâtiment ;
 - le remplacement de tous les châssis, y compris la porte d'entrée et la porte de garage ;
 - la modification de certaines baies de fenêtres ;
 - l'installation d'une pompe à chaleur en zone latérale ;
 - la suppression de la cheminée en toiture ;
- que le programme est le suivant :
 - en situation de droit : maison unifamiliale de 4 chambres + bureau ;
 - en situation projetée :
 - un sous-sol comprenant un garage, deux caves, une chaufferie et une circulation verticale ;
 - un centre médical située au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, comprenant au total 5 cabinets, deux salles d'attente avec un WC chacune, une salle « préparation » et une salle « perfusion » ;
 - un logement situé dans les combles ;
- qu'il s'agit d'un bâtiment 3 façades ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 3 : implantation ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'isolation extérieure de la façade avant est de 15 cm ;
 - la profondeur de la zone de recul présente un minimum de 6,00 m ;
 - l'isolation n'empiète pas sur la voirie publique ;
 - elle s'aligne à l'isolation de la maison voisine qui a été rénovée récemment ;
 - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 4: profondeur de construction ;

- que la dérogation est acceptable :
 - l'extension dépasse le voisin mitoyen de 5,14 m ;
 - la profondeur totale projetée du bâtiment passe de 9,18 m à 14,32 m ;
 - le quartier est caractérisé par la présence de constructions profondes de part et d'autre du bien :
 - les numéros 119 et 121 : 17,00 m de profondeur ;
 - les numéros 137 et 139 : 20,00 m de profondeur ;
 - le jardin reste profond au-delà de l'extension, soit de 14,8 m ;
 - le bâtiment N°125 est situé au nord-est du voisin mitoyen n°123 ; l'extension aura dès lors un impact limité sur la perte d'ensoleillement de celui-ci ;
 - le bâtiment voisin situé de l'autre côté (n°129) est situé à +/- 13 m ; En effet, les deux terrains sont séparés par une allée privative menant à un bâtiment situé en intérieur d'îlot ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6§1 : toiture (hauteur) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la hauteur de l'extension est de 3,13 m par rapport au niveau du sol ;
 - la hauteur sous plafond intérieure est de 2,60 m ;
 - cette hauteur intérieure est similaire à la hauteur des pièces existantes ;
 - l'apport d'éclairage naturel est optimisé par les nouvelles grandes baies vitrées ;
 - au-delà de la profondeur de 3,00 m, la dérogation en hauteur porte sur la totalité de sa hauteur, soit 3,13 m ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - article 14§3 : extension dépasse de + 20 % le volume d'origine ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le volume de la construction d'origine est de 670 m³ ;
 - le volume de l'extension est de 146 m³, soit 21,8 % de la construction d'origine ;
 - la dérogation est minime ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6§2 : toiture (lucarne) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - deux lucarnes sont prévues, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière ;
 - leur largeur est de 6,78 m, soit 23 cm de plus que les 2/3 de la façade autorisés par le R.R.U. ;
 - la dérogation est minime ;
 - cela permet d'augmenter légèrement les superficies de la chambre, du séjour, de la cuisine et de la salle de bain afin d'aménager le logement de manière qualitative ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - article 13§3 : lucarnes et fenêtres de toit : les lucarnes s'intègrent au rythme et à la composition de la façade ;
- que la dérogation est acceptable :
 - les lucarnes ne sont pas alignées sur des éléments structurants des façades ;
 - toutefois, la lucarne en façade avant est implantée de façon centrale sur la toiture, sa composition est cohérente et la baie centrale est alignée sur celles des étages inférieurs ;
 - la lucarne arrière est implantée de façon centrale et sa baie de droite est alignée avec les châssis de l'étage inférieur ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel : chambre ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - la dérogation porte sur la chambre de l'appartement ;
 - la dérogation concerne un manque de 0,90 m² pour une chambre de 14,21 m² ;
 - des solutions peuvent être apportées afin d'augmenter l'éclairage en lumière naturelle ;
 - l'ajout d'une fenêtre de toit apportera le coefficient nécessaire requis par le R.R.U. ;

- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre IV (accessibilité PMR), chapitre 4, article 11 : ascenseurs ;
 - Titre IV, chapitre 5, article 13 : toilettes ;
- que les dérogations ne sont pas acceptables :
 - le R.R.U. définit à l'article 1.3°§3 du Titre IV les bâtiments ou équipements concernés par l'accessibilité aux PMR, dont font partie les centres de soins ;
 - les salles d'attente et les cabinets sont accessibles via une cage d'escalier ;
 - il y a lieu de prévoir un ascenseur ou un élévateur plate-forme pour accéder aux 2 niveaux du centre médical ;
 - les deux WC du centre médical ne répondent pas aux prescriptions du R.R.U. en termes d'accessibilité PMR ;
 - il y a lieu de prévoir au moins une toilette dans le centre médical qui réponde aux prescriptions de l'article 13 du Titre IV du R.R.U. ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - article 26§2 : aménagement d'accès ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le règlement prévoit une largeur maximale de 1,20 m pour le chemin d'accès vers la porte d'entrée ;
 - la largeur projetée est de 1,50 m ;
 - la largeur de 1,50 m permet à deux personnes de se croiser plus facilement ;
 - l'accès est prévu en pavés à joints ouverts ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - article 12§5 : matériau de la porte d'entrée et de garage : « le matériau utilisé est le bois » ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le matériau projeté est l'aluminium ;
 - tous les châssis sont remplacés par de l'aluminium ;
 - le bâtiment voisin (n°123) a été rénové récemment (DB181/2024), avant l'entrée en vigueur du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) ; il est pourvu d'une porte d'entrée et de garage en aluminium, similaires à ce qui est proposé dans la présente demande de permis ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) :
 - article 29 : aménagement des zones de retrait latéral : Généralités ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le groupe extérieur de la pompe à chaleur est prévu en zone de retrait latéral, le long du bâtiment ;
 - elle est située à moins de 3,00 m de la limite mitoyenne ;
 - toutefois, de ce côté, la parcelle est longée par une allée d'accès vers le bâtiment du n°127 situé en intérieur d'ilot ;
 - le jardin voisin du n°129 se situe dès lors à plus de 8,00 m de la façade latérale ;
 - l'unité extérieure est pourvue d'un caisson acoustique ;
- que le centre médical s'étend sur deux niveaux : le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- que toutefois, la circulation entre ces deux étages se fait via la cage d'escalier commune avec le logement ;
- qu'il serait préférable de prévoir une circulation interne au centre médical ;
- que cette circulation interne pourra être réalisée grâce à l'ascenseur ou l'élévateur plate-forme à prévoir dans le cadre de l'accessibilité PMR ;
- que la note explicative précise : « le jardin est commun aux cabinets et au logement » ;
- qu'il y a lieu d'indiquer sur les plans que le jardin est commun au centre médical et au logement ;
- que le P.R.A.S. autorise jusqu'à 250 m² d'équipement d'intérêt collectif par immeuble en Z.H.P.R. ;
- que le projet prévoit une affectation d'équipement d'intérêt collectif pour un total de 230 m² :
 - au rez-de-chaussée : 140 m² ;
 - au 1^{er} étage : 90 m² ;
- que les superficies de plancher à prendre en compte se fait à l'exclusion des locaux situés au sous-sol conformément au glossaire du PRAS ;

- que la prescription 0.12.4° du P.R.A.S. prévoit que « le logement peut également être réduit ou supprimé pour permettre l'installation ou l'extension d'un équipement » ;
- que la construction d'un mur mitoyen est prévue au 1^{er} étage en façade arrière ;
- que ce mur ne constitue pas une dérogation au R.R.U. car il ne s'agit pas d'un volume ;
- que toutefois, sa présence au 1^{er} étage est de nature à générer un mur mitoyen conséquent pour le voisinage ;
- qu'il y a lieu de supprimer ce mur et dès lors, de prévoir un recul de 1,90 m pour la terrasse en toiture ;
- que les façades sont en briques rouges avec soubassement en moellons en situation de droit ;
- que le soubassement est réalisé en briques rouge foncé en situation de fait ;
- qu'il est prévu de maintenir le soubassement existant de fait et d'isoler les façades en prévoyant une finition en crépi blanc ;
- qu'une bande en crépi gris est prévue au centre de la façade avant ;
- que des murets en moellons sont présents le long de l'espace public et de la pente de garage ;
- que la porte d'entrée est située en façade latérale en situation de droit et en façade avant en situation projetée ;
- que la circulation verticale de l'immeuble est également déplacée en façade avant ;
- que l'agencement intérieur est entièrement modifié ;
- qu'une citerne d'eau de pluie est prévue en zone de cours et jardins, avec percolation du trop-plein dans le sol du jardin ;
- qu'une toiture végétale est prévue sur la toiture plate de l'extension, en dehors de la zone de terrasse ;
- que le demandeur s'est engagé en séance à ne plus utiliser les locaux du bien situé avenue Orban N°127 comme cabinet médical en parallèle du centre médical du N°125 ;

Vu l'avis favorable du S.I.A.M.U. en date du 08/09/2025 portant la référence T.2025.0706/1 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2025 au 17/11/2025 ;

Vu les 18 réclamations introduites durant l'enquête publique portant sur :

- le projet porte atteinte à la vocation résidentielle de la zone Z.H.P.R. ;
- le projet génère une augmentation de flux de patients, de rotation de véhicules et de livraisons ;
- le projet engendre une pression sur le parking de l'Avenue Orban ;
- le projet implique des dérogations au R.C.U.Z. « Plateau de Stockel » ;
- l'impact du projet sur la tranquillité dans le quartier ;
- la crainte que le projet forme un précédent dans le quartier ;
- l'augmentation du nombre de centres médicaux dans le quartier ;
- la rehausse du mur mitoyen en façade arrière au premier étage ;
- la création des lucarnes qui génèrent des vues vers les voisins ;

Considérant que :

- le projet respecte les prescriptions du P.R.A.S. ;
- les besoins en parking de l'activité du centre médical se limitent aux horaires de bureaux et en semaine tandis que les besoins en parking des habitations environnantes sont en soirée et le weekend ; de nombreuses places de parking sont disponibles dans l'avenue Orban ; l'accessibilité de la rue est reprise en zone B selon le R.R.U., soit, bien desservie par les transports en commun ; l'arrêt de tram Aviation est situé à 150 m du bien ;
- les dérogations sont motivées dans l'avis ci-dessus ;
- le P.R.A.S. autorise de l'équipement d'intérêt collectif en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- le mur mitoyen au 1^{er} étage en façade arrière est à supprimer ;
- de nombreuses lucarnes situées au R+2 sont présentes dans le quartier ;

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

- ajouter une fenêtre de toit dans la chambre 1 ;
- retravailler l'accessibilité PMR dans le respect du RRU (accès +toilette)
- préciser sur les plans que le jardin est commun au centre médical et au logement ;
- supprimer le mur mitoyen projeté au 1^{er} étage en façade arrière et prévoir un recul de 1,90 m pour la terrasse en toiture ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne l'implantation, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne la profondeur de construction, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 6§1, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne la hauteur de l'extension, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 14§3 du R.C.U.Z. du Plateau de Stockel, en ce qui concerne l'extension de + 20 %, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 6§2, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne la largeur des lucarnes, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 10, chapitre 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne l'éclairage naturel, est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne l'absence d'un ascenseur, est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 13, chapitre 5 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne l'absence d'une toilette PMR, est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 26§2 du R.C.U.Z. du Plateau de Stockel, en ce qui concerne l'aménagement de l'accès, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 12§5 du R.C.U.Z. du Plateau de Stockel, en ce qui concerne le matériau de la porte d'entrée et de la porte de garage, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 12§5 du R.C.U.Z. du Plateau de Stockel, en ce qui concerne l'aménagement des zones de retrait latéral, est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,