

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 25 juin 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 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, directeur du Département Gestion Urbaine
- Madame Adeline RUSSEL, architecte - responsable du Service Urbanisme

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 : DERMANOB S.R.L. représentée par Madame Laura NOBILE
- sur la propriété sise : Tir aux Pigeons 5
- qui vise à exécuter les travaux suivants : changer l'affectation d'un appartement au rez-de-chaussée en cabinet médical

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 1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Laura NOBILE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Thibaut de QUIRINI, architecte
- nombre de réclamants présents : /

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet vise à changer l'affectation d'un appartement au rez-de-chaussée en cabinet médical ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 Permis de Lotir n° 13.03 du 28/03/1964 ;
- 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 1965 et il est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles du 19/08/2024 de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - il s'agit d'un immeuble à appartements de style modernisme d'après-guerre conçu par l'architecte L. GOORIS ;
- qu'il est fait application des prescriptions suivantes du Plan Régional d'Affectation du Sol :
 - A.0.12 : modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ;
 - B.1.5.2 : modifications des caractéristiques de constructions ;
- que les travaux portent sur :
 - la transformation d'un appartement dans un immeuble résidentiel en un cabinet médical ;

Considérant :

- que selon le P.R.A.S., en zone d'habitation à prédominance résidentielle, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent occuper jusqu'à 250 m² de superficie de plancher par immeuble ;
- que le projet prévoit l'aménagement d'un cabinet médical d'une superficie totale de 74,4 m² répartie sur les rez-de-chaussée ;
- que cette superficie reste largement inférieure au maximum autorisé par le P.R.A.S. ;
- qu'en application de la prescription 0.12, 4° du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle peut être autorisée lorsque les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité et qu'ils permettent l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service ; que le projet répond à ces conditions ;
- que le cabinet médical est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble ;
- qu'aucune modification des façades ni du volume du bâtiment n'est prévue ;
- qu'aucune enseigne n'est prévue ;
- que cette transformation entraîne la suppression d'une unité de logement ;
- qu'il n'existe qu'une seule entrée permettant d'accéder au bâtiment ;
- que le cabinet médical est accessible depuis les parties communes de l'immeuble ;
- que les travaux sont limités à un réaménagement intérieur ;
- que le hall d'entrée, la salle de bain et un WC à l'entrée sont transformés en salle d'attente avec un WC ;
- que le séjour est transformé en cabinet médical n°1 ;
- que la cloison séparant les chambres 1 et 2 est supprimée afin d'aménager le cabinet médical n°2 ;
- que la cuisine est transformée en kitchenette avec un espace de repas et un WC destiné au personnel ;
- que le projet ne modifie pas les caractéristiques urbanistiques du quartier ;

Vu la réclamation portant sur :

- la suppression d'un logement pour un cabinet médical ;
- la préservation du caractère résidentiel et familial de l'immeuble ;
- l'utilisation d'une entrée commune par les résidents et les patients du cabinet médical ;
- le hall d'entrée et le couloir considérés comme trop étroit pour permettre le croisement des habitants de l'immeuble et des patients ;

- les risques de nuisances liées aux allées et venues des patients ;
- l'augmentation potentielle du trafic automobile et des problèmes de stationnement ;

Considérant que :

- les étages supérieurs conservent leur affectation en logement ;
- le projet ne porte pas atteinte au caractère résidentiel du quartier ;
- cette activité est exercée selon des horaires déterminés ;
- les nuisances seront dès lors limitées ;
- cette activité est compatible avec le caractère résidentiel du quartier ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 22/06/2026 (Réf. : T.1998.1044/4) ;

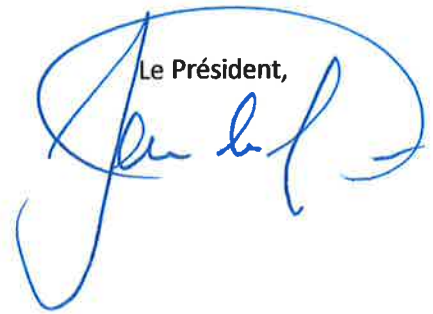
AVIS FAVORABLE, à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La Commission,

Les membres,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Fm' with a stylized flourish below it.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'V. Chavigny'.

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Lef' with a large loop at the end.