

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 septembre 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
- 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 : QIN VINCENT S.R.L. représentée par Monsieur Vincent QIN
- sur la propriété sise : Rue Edouard Gersis 18A - 18B
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre le cabinet médical aux 1er et 2ème étages

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 3 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- le demandeur :
  - Monsieur Vincent QIN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Julien RIDREMONT, architecte
  - Monsieur Sébastien VAN NAEMEN, architecte
  - Monsieur et Madame VAN NAEMEN
  - Maître Frédéric DE MUYNCK, Avocat
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Madame Sandrine KUBLER
  - Monsieur Bernard CUMPS
  - Monsieur et Madame PUIG

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que la demande vise à étendre le cabinet médical aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages de l'immeuble ;
- 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Vu les permis d'urbanisme délivrés par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 09/03/1998 pour la construction de l'immeuble avec cabinet médical et le 24/11/2009 pour l'extension du cabinet médical au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant :

- que le bien est situé dans le périmètre du permis de lotir n° 11.20 du 28/08/1984 (19/LPFD/169961), modifié le 25/08/2009 (19/LAFD/235732) et le 08/04/2024 (19/LPFD/1905901) ;
- que le permis de lotir initial datant du 28/08/1984 ne permettait pas d'étendre l'équipement médical au-delà du rez-de-chaussée ;
- que le permis de lotir du 08/04/2024 a modifié l'article III (a. destination) des prescriptions littérales concernant l'affectation des habitations en ordre ouvert ;
- que la prescription modifiée ne concerne que l'immeuble sis rue Edouard Gersis 18 A et B et donne la possibilité d'affecter l'ensemble de l'immeuble à de l'équipement d'intérêt collectif ;
- qu'en situation de droit, le bâtiment se répartit comme suit :
  - au rez-de-chaussée, un centre médical ;
  - au 1<sup>er</sup> étage et dans les combles : un logement en duplex ;
- que les travaux portent sur :
  - l'extension du cabinet médical existant aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;
  - l'ajout d'un escalier extérieur ;
  - l'ajout d'un ascenseur au centre du bâtiment ;
- que l'extension du cabinet médical aux étages porte la surface totale de l'équipement à 523 m<sup>2</sup> ;
- que le P.R.A.S. autorise jusqu'à 250 m<sup>2</sup> d'équipement d'intérêt collectif ou de service public dans la zone où est située la parcelle concernée par la demande ;
- que des équipements de plus de 250 m<sup>2</sup> peuvent être autorisés à condition de faire application de la prescription générale 0.7 du P.R.A.S. et d'être soumis aux mesures particulières de publicité ;
- qu'il est fait application de la prescription 0.7 du P.R.A.S. en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone ;
- qu'en effet, les équipements d'intérêt collectif ou de services publics peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone et les caractéristiques du cadre environnant ;
- que le cabinet médical est un complément usuel de la zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- qu'il est fait application de la prescription 0.12 du P.R.A.S. au vu de la suppression du logement existant ;
- que la présente demande répond à la condition n°4 de la prescription générale 0.12 du PRAS en ce qu'il s'agit de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir précité :
  - article IV : zone de cours et jardins - l'escalier de secours est implanté en partie dans la zone de cours et jardins ;
- que cette dérogation est acceptable :
  - il s'agit d'un élément de circulation verticale limité (escalier métallique ajouré) qui ne s'appuie au sol que de manière ponctuelle ;
  - l'escalier ne constitue pas un volume fermé construit ;

- il s'agit d'un escalier de secours requis pour l'évacuation en cas d'incendie, qu'il ne sera pas fait usage de cet escalier pour l'accès au centre médical ;
- que la parcelle se situe en zone inondable et que l'augmentation de la minéralisation de celle-ci doit être limitée au strict nécessaire et que les revêtements doivent être le plus perméables possible ;
- qu'elle doit être compensée par ailleurs par une amélioration de valorisation et de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- qu'à cet égard aucun dispositif n'est proposé ;
- que l'objectif doit être le zéro rejet au réseau d'égouttage ;
- qu'il y a lieu de proposer et localiser sur plan un dispositif de valorisation et de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- que, pour ce faire, il faut tendre vers un ratio de 50 % de la zone de cours et jardins en pleine terre plantée ;
- qu'il y a lieu de fournir un plan détaillé (détail des plantations, système de gestion des eaux sur la parcelle) de l'aménagement des extérieurs ;
- que des groupes de froid et différents dispositifs techniques sont installés sur le pourtour du bien, certains visibles depuis l'espace public ;
- qu'il y a lieu d'intégrer les techniques (conditionnements d'air et les bonbonnes de gaz) situés au niveau du sol dans le volume bâti de préférence, si pas possible, prévoir des caissons acoustiques isolées et placées à des endroits non visibles depuis l'espace public ;
- que la demande permettra d'offrir plus d'espace de soin de santé ainsi qu'une salle d'opération d'ophtalmologique sur le site ;
- que la demande s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23/08/2024 (Réf.T.1998.0235/3) ;

Considérant :

- que la remarque suivante présente dans l'avis du SIAMU requière une modification de plans :  
*« La baie située dans la couverture plate de l'avant du 1<sup>er</sup> étage, doit être légèrement déplacée de sorte à permettre aux personnes d'évacuer par la lucarne du 2<sup>ème</sup> étage vers cette toiture plate servant ainsi de terrasse d'attente de l'arrivée du SIAMU. Cette toiture doit présenter la résistance au feu EI 60 et la réaction au feu BRoof(t1). »*

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Vu les 3 réclamations introduites durant l'enquête publique et concernant :

- le fait que le cabinet médical à étendre ne constitue pas un équipement d'intérêt collectif et vise exclusivement un but lucratif ;
- l'augmentation de superficie de plancher qui ne peut pas dépasser 20 % de la surface initiale ;
- les dérogations suivantes du projet :
  - au permis de lotir en termes de la zone de cours et jardins ;
  - au permis de lotir en termes de la zone de recul ;
  - au plan particulier d'affectation du sol en termes de zone de cours et jardins et en termes de la zone de recul ;
  - au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 11 en termes de la zone de recul et l'article 13 au regard du maintien de la surface perméable ;
  - au règlement communal sur la bâtisse au regard de la zone de recul ;
- la construction d'un abri de jardin d'environ 18 m<sup>2</sup> en fond de parcelle ;
- la présence de conditionnements d'air et de bonbonnes de gaz ;
- l'augmentation du trafic routier due à l'extension du cabinet médical ;
- la présence de panneaux publicitaires et que l'article I du permis de lotir n°11.20 l'interdit ;

Considérant que :

- que le glossaire du P.R.A.S. définit l'équipement d'intérêt collectif ou de service public comme suit :
  - « Construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs sociaux, de santé, de cultes reconnus et de morale laïque » ;
- qu'à ce titre, le glossaire cite des exemples pour les équipements de santé :
  - profession médicale et paramédicale (médecin, dentiste, kiné, vétérinaires, ostéopathe, psychologue), centre de consultation, maison médicale, polyclinique, hôpitaux,...
- que des équipements de plus de 250 m<sup>2</sup> peuvent être autorisés à condition de faire application de la prescription générale 0.7 du P.R.A.S. et d'être soumis aux mesures particulières de publicité ;
- que la prescription du P.R.A.S (0.9) dont fait référence le plaignant en citant 20 % d'augmentation de la superficie de plancher ne peut être appliquée dans la présente demande ;
- qu'en effet, la prescription 0.9 ne s'applique que dans le cas où la destination indiquée dans les permis ou à défaut de permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du P.R.A.S. or la présente demande est bien conforme au P.R.A.S. ;
- que la dérogation au permis de lotir en ce qui concerne la zone de cours et jardins est acceptable (voir justificatif ci-dessus) ;
- que les emplacements de parking en zone de recul ont été autorisés dans le permis d'urbanisme DB302/2009 du 24/11/2009 ;
- que la présente demande vise à réorganiser les emplacements de parking afin de prévoir un emplacement de parking pour une personne à mobilité réduite et une zone de parking vélo ;
- qu'il était déjà prévu un revêtement de sol en klinkers dans le permis d'urbanisme DB302/2009 ;
- que le projet ne se situe pas dans un plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.), que cette réclamation n'est donc pas justifiée (le P.P.A.S. compris entre l'avenue Grandchamp, rue de l'Eglise et Henrotte, avenues de l'Escrime et des Cyclistes a été abrogé) ;
- que l'abri de jardin doit respecter l'article 21, 1°, b) de l'arrêté de minimales importances déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme ;
- qu'il s'agit d'étendre un cabinet médical existant, que l'augmentation du trafic ne sera pas significativement supérieure à celle existante ;
- qu'il ne s'agit pas de panneaux publicitaires mais d'enseignes (inscription, forme, image ou ensemble de celles-ci apposé sur un immeuble et relatif à une activité qui s'y exerce) ;
- qu'en ce qui concerne les enseignes, il faut se référer au Titre VI du R.R.U. ;
- qu'il y a lieu de dessiner l'ensemble des enseignes prévues en façade ;

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

- déplacer légèrement la baie située au niveau de la couverture plate de l'avant du 1<sup>er</sup> étage afin de permettre aux personnes d'évacuer par la lucarne du 2<sup>ème</sup> étage (voir la remarque n°12 du SIAMU) ;
- fournir un plan détaillé (détail des plantations, système de gestion des eaux sur la parcelle) de l'aménagement des extérieurs ;
- intégrer les techniques (conditionnements d'air et les bonbonnes de gaz) situés au niveau du sol dans le volume bâti de préférence, si pas possible, prévoir des caissons acoustiques isolés et placés à des endroits non visibles depuis l'espace public ;
- respecter l'article 21, 1°, b) de l'arrêté de minimales importances déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme en ce qui concerne l'abri de jardin, le cas échéant, le supprimer ;
- proposer et localiser sur plan un dispositif de valorisation et de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- dessiner l'ensemble des enseignes prévues en façade ;

La dérogation à l'article IV (zone de cours et jardins) du permis de lotir n°11.20 (28/08/1984) modifié le 25/08/2009 et le 08/04/2024 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

