



## Commune d'Auderghem

### COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 05 mars 2026

#### 10<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 19241 – Demande de SMILE GROUP pour agrandir et transformer la clinique dentaire au R+2 ainsi que réaménager le logement au R+3 sis Place Edouard Pinoy 21-22**

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle le long d'un liseré de noyau commercial
- DESCRIPTION :** agrandir et transformer la clinique dentaire au R+2 ainsi que réaménager le logement au R+3
- MOTIFS :** application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- ENQUETE :** Du **05/02/2026** au **19/02/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- AUDITION :** Monsieur CALLEWAERT, l'architecte.

**Avis Commune :**

**Avis BUP-DU :**

**Avis BUP-DPC :**

**Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :**

**Avis favorable unanime pour les motifs suivants :**

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer la clinique dentaire au R+2 ainsi que réaménager le logement au R+3 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le changement d'affectation d'un logement en équipement au 2<sup>ème</sup> étage,
- La suppression de l'accès au sous-sol et l'ajout d'un volume à l'arrière du sous-sol,
- La mise en conformité de la modification des portes d'entrée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 05/02/2026 au 19/02/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande concerne un immeuble composé d'un cabinet de dentisterie (équipement d'intérêt collectif) au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage et de deux logements au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage (dossier n°18316 délivré le 31/01/2023) ;

Considérant que la demande porte sur la suppression d'un logement pour permettre l'agrandissement de la clinique dentaire ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription générale 0.12. du PRAS pour modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement ;

Considérant que la prescription 0.12 du PRAS prévoit que la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle qu'à l'une des conditions suivantes, permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant qu'une clinique dentaire est considérée comme un équipement médical au sens du glossaire du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que, dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant qu'il en va bien ainsi en l'espèce étant donné qu'un équipement médical (clinique dentaire) est compatible avec le logement dans la mesure où il ne crée pas de nuisances pouvant porter atteinte de façon excessive aux qualités résidentielles des propriétés voisines ;

Considérant en effet que le projet se situe sur une place à vocation commerciale ;

Considérant que l'extension d'un équipement développant moins de 1000m<sup>2</sup> de superficie plancher n'est pas soumis à une quelconque évaluation des incidences ;

Considérant, en outre, que l'agrandissement de l'équipement souhaité vise à augmenter la superficie pour le personnel et non une augmentation du nombre de cabinets dentaires ;

Considérant que la continuité du logement est assurée en l'espèce, conformément à la prescription 1.5.4 du PRAS ; qu'en effet, un logement est maintenu ;

Considérant que le logement une chambre présent en situation de droit (dossier n°18316) est réaménagé en un studio (espaces ouverts) de 66 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le réaménagement de ce logement est conforme aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la suppression d'un logement pour l'agrandissement du cabinet dentaire est acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la suppression de l'accès au sous-sol et l'ajout d'un volume à l'arrière du sous-sol ;

Considérant qu'un escalier d'accès au sous-sol a été supprimé et qu'un nouvel escalier est placé en fond de parcelle ; que ces modifications ont été réalisées en sous-sol et sont non visibles depuis l'espace public ;

Considérant que ces modifications sont acceptables ;

Considérant, enfin, que la porte d'entrées vers le logement est modifiée depuis la situation de droit du bien (dossier n°18316) ;

Considérant que l'imposte vitrée est supprimée et que la porte en bois blanc est peinte en gris anthracite, de la même teinte que la porte d'entrée de la clinique ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement bien aux qualités architecturales du bien ;

Considérant que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant moyennant certaines adaptations ;

Vu l'avis du SIAMU du 9/03/2026 portant les références CP.1994.0514/3 et figurant dans le dossier ; qu'il y a lieu de respecter les conditions émises dans cet avis.

**Avis favorable**

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré.