

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38741

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/05/2024

### 10. Dossier PU-38741 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>MAISON MEDICALE KARREVELD ASBL - Madame Ikram Ayada</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DES BÉGUINES 39</b>
<u>OBJET</u>	changer la destination d'un entrepôt en équipement (141m2), le remplacement de la porte de garage
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 07/05/2024 au 21/05/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;  
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu 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 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;  
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par la MAISON MEDICALE KARREVELD ASBL représentée par Madame Ikram Ayada pour changer la destination d'un entrepôt en équipement (141m2), le remplacement de la porte de garage, **Rue des Béguines 39** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/05/2024 au 21/05/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre VI du RRU : article 14 (cabine de douche) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 25/04/2024 ;

Vu les renseignements urbanistiques du 20/10/2023 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale est un immeuble R+3 reprenant un entrepôt au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ; que l'entrepôt couvre la totalité du rez-de-chaussée ; que le logement du 1<sup>er</sup> étage dispose d'une annexe latérale de +/- 22m (sur une parcelle de près de 25m de profondeur) et une terrasse le long de cette annexe ;

Considérant que la volumétrie projetée ne diffère pas de l'existant ; qu'URBAN indique en séance de commission de concertation que le projet ne déroge dès lors pas à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de mesures d'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot conformément à la prescription 0.6 du PRAS ; que ceci est rendu impossible vu l'existence, au 1<sup>er</sup> étage, d'une annexe latérale et d'une terrasse périphérique à celle-ci sur toute la profondeur de la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit au sein de ce volume un équipement à la place d'un entrepôt ;

Considérant que pour se faire, le projet prévoit d'abaisser la hauteur d'allège des baies existantes situées dans le mur mitoyen, côté n°37 pour placer de plus grandes fenêtres rendues battantes ; que sur principe, cette demande est entendable pour améliorer l'éclairage naturel de l'équipement projeté alors qu'il est actuellement faible ; que la note explicative renseigne qu'il existe un accord avec le voisin concerné au n°37 pour augmenter la taille des baies dans le mitoyen ; que l'architecte explique en séance de commission de concertation que ceci s'est, en fait, conclu via la signature de l'annexe II ; que ce nouveau dimensionnement de baies a un impact important vers le n°37 ; qu'il conviendrait de remonter quelque peu ces 2 baies projetées et de fournir l'accord écrit du/des voisin(s) concerné(s) ; Considérant que des fenêtres battantes ne constituent pas une solution admissible dans un mur mitoyen pour des raisons de privacité et d'acoustique ; qu'il y a dès lors lieu de remonter de +/- 50 cm les baies projetées dans le mitoyen partagé avec le n°37 et d'obtenir un accord écrit du/des voisin(s) concerné(s) au n°37, plus formel que l'annexe II, pour la modification de ces baies et de rendre les baies inscrites dans ces fenêtres non-ouvrantes ;

Considérant que le projet prévoit aussi le percement de la dalle de sol de la terrasse du logement du 1<sup>er</sup> étage pour y placer une fenêtre de sol translucide ; que la note explicative renseigne un accord avec l'occupant du 1<sup>er</sup> étage pour ce percement ; que cet accord concerne les occupants actuels mais pourrait déranger les occupants futurs ; que cette situation proposée n'est pas idéale d'un point de vue urbanistique, de voisinage et d'entretien ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer la fenêtre de sol translucide projetée entre le rez-de-chaussée et la terrasse du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant quant au changement de destination en lui-même ; que la fonction équipement n'est rendue possible que parce qu'il s'agit d'une annexe de la maison médicale Karreveld asbl ; que les locaux faisant l'objet de la demande doivent donc rester étroitement liés à la maison médicale ; qu'il y a dès lors lieu de préserver dans ces locaux une activité accessoire à la maison médicale Karreveld asbl ;

Considérant qu'une isolation acoustique est prévue en mitoyenneté mais pas au niveau du plafond ; que ceci constitue une source de nuisances pour le voisin du 1<sup>er</sup> étage ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir également une isolation acoustique au plafond ;

Considérant que l'aménagement intérieur est globalement adapté aux PMR ; que seule la salle de douche déroge à l'art.14 du Titre IV du RRU vu qu'elle ne dispose pas d'une aire de rotation de 150x150cm ; que ceci est regrettable pour un équipement médical ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de la porte de garage par une baie en verre une allège en bois ; que cet aspect de la demande n'a pas d'impact sur l'esthétique de la façade ; que la matérialité est également adaptée à la fonction projetée ; que le remplacement de la porte de garage par une baie en verre est acceptable ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente, encore à recevoir lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- remonter de +/- 50 cm les baies projetées dans le mitoyen partagé avec le n°37 et d'obtenir un accord écrit du/des voisin(s) concerné(s) plus formel que l'annexe II, au n°37, pour la modification de ces baies et rendre les fenêtres inscrites dans ces baies non-ouvrantes
- supprimer la fenêtre de sol translucide projetée entre le rez-de-chaussée et la terrasse du 1<sup>er</sup> étage
- prévoir également une isolation acoustique au plafond

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- préserver une activité accessoire à la maison médicale Karreveld asbl au rez-de-chaussée de cet immeuble

*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.*

*Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :*

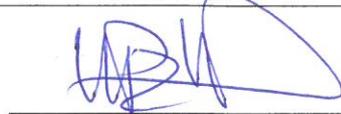
*Titre IV, art. 14 – cabine de douche*

*est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

