

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38587

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/01/2024

20. Dossier PU-38587 - nb

DEMANDEUR

Monsieur José Boggiano

LIEU

RUE OSSEGHEM 58

OBJET

le changement de destination du logement de 146m² vers un équipement de santé de 159m², la modification du volume bâti (cour fermée et nouvelle lucarne avant), le réaménagement intérieur de tous les niveaux, ainsi que la régularisation des modifications apportées à la façade à rue, d'une maison unifamiliale en R+2+T.

ZONE AU PRAS

zones de forte mixité

ENQUETE PUBLIQUE

du 02/01/2024 au 16/01/2024 – 0 courrier(s)

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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 Monsieur José Boggiano pour le changement de destination du logement de 146m² vers un équipement de santé de 159m², la modification du

volume bâti (cour fermée et nouvelle lucarne avant), le réaménagement intérieur de tous les niveaux, ainsi que la régularisation des modifications apportées à la façade à rue, d'une maison unifamiliale en R+2+T, **rue Osseghem 58** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2024 au 16/01/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- 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)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Considérant que la demande déroge, en outre, au règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- l'art. 4 du Titre IV du RRU (voie d'accès)
- l'art. 6 du Titre IV du RRU (porte d'entrée)
- l'art. 9 du Titre IV du RRU (largeur des couloirs)

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **11/01/2024** ;

Vu le permis PU-8094 délivré en date du 14/05/1907 pour la construction de 2 maisons ;

Vu le permis PU-19099 délivré en date du 17/08/1934 pour la construction de WC suspendu ;

Considérant que le bien se situe en zones de forte mixité au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale du bien reprend un bâtiment en R+2+T correspondant à une maison unifamiliale ; que celle-ci est composée de caves au sous-sol, des pièces de vie communes (cuisine et salle à manger) au RDC avec une cour à l'arrière de la parcelle, de chambres aux niveaux R+1 et R+2 et d'un grenier non habitable ; que l'ensemble représente une superficie habitable de 146 m² hors sous-sol ;

Considérant que la demande porte sur le changement de destination du logement en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical et de kinésithérapie) pour une superficie habitable hors-sol totale de 159 m² ; que le projet se situe en zones de forte mixité du PRAS et qu'en cette zone sont autorisés les équipements de santé allant jusqu'à 1500 m² de surface ; que la transformation d'un logement en cabinet médical et de kinésithérapie implique la suppression de surfaces de logement et que la prescription 0.12 du PRAS (4°) accorde cette possibilité en vue de l'installation ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ; qu'en outre l'implantation d'un équipement de santé en rez-de-chaussée permet de créer un lien avec l'espace public, ce qui est positif ; que le changement de destination d'un logement vers un cabinet médical et de kinésithérapie est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande vise la couverture de la cour pour aménager une salle d'attente en partie arrière du rez-de-chaussée ; que cela constitue une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) en matière de profondeur puisque la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur la parcelle ; que cette intervention déroge également aux articles 12 et 13 du Titre II du RRU et ne respecte pas la prescription 0.6 du PRAS stipulant que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ; qu'elle rehausse le mur mitoyen de droite de 70cm et déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU ; que la demande envisage néanmoins de végétaliser la nouvelle toiture plate de l'extension et que cela permet de réintroduire des surfaces absorbantes sur la parcelle ; qu'en outre l'intervention, y compris la rehausse du mur mitoyen, n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ; que la couverture de la cour est dès lors acceptable à condition de supprimer la fenêtre de toit prévue pour les WC, afin d'augmenter la surface perméable de la toiture, et de prévoir une épaisseur de substrat suffisante soit 10 cm minimum de substrat ; que les dérogations aux art.4, 6, 12 et 13 du Titre I du RRU sont dès lors accordées ;

Considérant qu'un volume suspendu est présent en façade arrière au niveau R+1 ; que cela correspond en situation légale au WC suspendu ; qu'au regard de la nouvelle destination et du nouvel aménagement projetés, le volume suspendu ne paraît pas essentiel au bon aménagement des lieux ; qu'il ne participe pas en outre aux qualités paysagères d'intérieur d'îlot et que la couverture de la cour projetée apporte déjà une densité supplémentaire à l'arrière de la parcelle ; que le maintien du volume suspendu du R+1 paraît dès lors injustifié et qu'il convient de supprimer ce volume ;

Considérant qu'une lucarne est envisagée en façade avant ; que celle-ci ne paraît pas essentielle aux bonnes conditions d'habitabilité de la salle de réunion située au niveau R+3 ; qu'elle déséquilibre en outre la composition de façade existante car elle n'est pas réalisée dans le respect du rythme des baies inférieures ; que la commission de concertation considère que la création d'une lucarne en toiture densifie dès lors de façon injustifiée le gabarit général et qu'elle n'est pas acceptable ;

Considérant ensuite que la demande vise le réaménagement intérieur de tout les niveaux du bâtiment ; que le rez-de-chaussée reprend un cabinet médical à l'avant et les espaces d'accueil du public à l'arrière (zone d'accueil, salle d'attente, sanitaires) ; qu'un grand cabinet de kinésithérapie est prévu au R+1 ; que le R+2 se compose d'un cabinet médical, d'un sanitaire et d'un grand local archives ; que le R+3 accueille une salle de réunion ; que le projet entre dans le champ d'application du Titre IV du RRU, relatif à l'accessibilité des bâtiments pour les PMR (personnes à mobilité réduite), dans la mesure où il s'agit d'un équipement et donc d'une activité recevant du public ; que le projet ne répond cependant pas aux prescriptions de l'art. 4 du Titre IV du RRU puisque 3 hauteurs de marches séparent le trottoir du niveau rez-de-chaussée ; que le demandeur précise dans sa note explicative que l'accès au RDC peut s'effectuer via le bâtiment voisin de droite qui reprend également un équipement de santé au RDC et qui est plus aisément accessible ; qu'en outre les 3 marches extérieures de l'entrée étaient déjà présentes dans la situation légale et qu'une rampe PMR n'est pas réalisable à cet endroit, à moins d'empiéter considérablement sur le trottoir ; que la dérogation à l'art. 4 du Titre IV du RRU est dès lors acceptable ; qu'il convient de s'assurer néanmoins que les couloirs et dimensions des portes sont bien conformes aux prescriptions du Titre IV du RRU afin de permettre aux PMR, une fois les marches franchies, d'accéder librement aux différentes zones du rez-de-chaussée ; que le projet déroge également à l'art. 6 (porte d'entrée) et à l'art. 9 (couloir) du Titre IV du RRU ; que le projet ne dispose pas de toilettes adaptées aux PMR mais qu'un couloir d'accès permet d'accéder aux toilettes PMR de l'immeuble voisin ;

Considérant que la demande vise la régularisation des châssis existants de la façade sur rue ; que les châssis existants sont en PVC de ton blanc et que cela est acceptable ; que selon les photos fournies par le demandeur, les divisions des châssis du RDC du bâtiment concerné et du bâtiment en angle voisin, rue Ossegem 60, sont très différentes et qu'il serait souhaitable d'harmoniser les 2 façades, qui ont été construites à la même époque, afin de former un tout harmonieux ; qu'il convient sur les plans de situation projetée d'indiquer la situation projetée et non la situation légale du niveau RDC de la façade sur rue ; que les encadrements et le soubassement en pierre bleue de la façade sont mal entretenus et qu'il convient de les décaper ; que la façade en brique jaune est en mauvais état et qu'il y a lieu de la rafraîchir;

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 du **11/01/2024** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- supprimer le volume suspendu situé au R+1 ;
- supprimer la lucarne située en façade avant ;
- supprimer la fenêtre de toit prévue sur la toiture plate, au niveau R+1, afin d'augmenter la surface verdurisée ;
- veiller à proposer au RDC des dimensions de portes et couloirs conformes aux prescriptions du Titre IV du RRU afin de permettre aux PMR, une fois les marches franchies, de circuler aisément du bâtiment de droite au bâtiment concerné et dans les différentes zones du rez-de-chaussée ;
- nettoyer/sabler la brique jaune en façade ;
- décaper les éléments en pierre bleue de la façade avant ;
- harmoniser les divisions des châssis du RDC du bâtiment concerné et de celui de droite, de manière à avoir une composition de façade cohérente et harmonieuse, dans le respect de l'architecture d'origine ;

Article 2

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

- Pour la végétalisation de la terrasse, prévoir une épaisseur de substrat de 10 cm minimum ;

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 I, art. 4 – profondeur

Titre I, art. 6 – toiture

Titre II, art. 12 – aménagement des zones de cours et jardin

Titre II, art.13 – maintien d'une surface perméable

Titre IV, art.4 – voie d'accès

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus


DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Digitally signed
by Nicolas
Pauwels
(Authentication)

MONUMENTS ET SITES

 Nico
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

