

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39005

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/06/2025

6. Dossier PU-39005 - nb

DEMANDEUR

**MAR DENTAL Monsieur Rachid Alaoui
RUE ALPHONSE VANDENPEEREBOOM 114**

LIEU

OBJET

ZONE AU PRAS

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

la régularisation du RDC comprenant la couverture d'une cour, ainsi que l'extension arrière du niveau R+1, d'un bâtiment en R+1+T (centre dentaire) espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes
du 04/06/2025 au 18/06/2025 – 0 courrier
- 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)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 MAR DENTAL représentée par Monsieur Rachid Alaoui pour la régularisation du RDC comprenant la couverture d'une cour, ainsi que l'extension arrière du niveau R+1, d'un bâtiment en R+1+T (centre dentaire), **rue Alphonse Vandenpeereboom 114** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 04/06/2025 au 18/06/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que pour toutes ces raisons la commission de concertation juge la présente proposition trop dense et non acceptable ; que les dérogations au Titre I du RRU ne sont pas accordées ;

Considérant qu'un centre médical occupe actuellement la parcelle voisine de gauche au n°112 rue Alphonse Vandenpeereboom (parcelle 830H5) ; que le demandeur précise en commission de concertation que le centre dentaire est indépendant et non lié au centre médical ; qu'un passage est néanmoins emprunté sur cette parcelle voisine pour l'accès PMR ; qu'une demande d'utiliser les parkings du cabinet médical a déjà été fait dans un permis antérieur (PU-35665) mais que cette partie de la demande a été refusée ; que la parcelle au n°112 est un site industriel en situation de droit mais qu'une demande de permis PU-38164 concernant le changement de destination des bâtiments industriels en centre médical a déjà reçu un avis favorable à condition ; que les plans modifiés n'ont jamais été introduits et qu'un permis de régularisation doit être introduit pour cette parcelle ;

Considérant que cela serait l'occasion de repenser le projet en lien avec la parcelle au n°114 ; qu'un plan d'aménagement global regroupant les 2 parcelles n°112 et n°114 pourrait également être bénéfique pour le fonctionnement du centre dentaire ; que l'aménagement de ce dernier pourrait ainsi être repenser au sein d'un intérieur d'îlot plus large et plus ensoleillé ; qu'un éventuel accès au parking du n°114 pourrait être envisagé ; que cela permettrait d'aboutir à une proposition harmonieuse, qui répartie les m2 supplémentaires projetés de façon équilibrée, dans le respect du bâti environnant et de la qualité des intérieurs d'îlot ;

Considérant que la demande d'extensions arrières entraîne le réaménagement intérieur de l'équipement ; que le projet ne répond pas au Titre IV du RRU en ce qui concerne l'accès aux personnes à mobilité réduite, notamment à l'article 6 (porte d'entrée de 90 cm au lieu de 95cm) , 9 (couloirs de moins de 1,2 m), 10 (passage libre des portes) et 13 (WC) ; que cela est regrettable pour un équipement accueillant du public ; que l'accès au bâtiment depuis la rue n'est pas conforme aux normes PMR ; qu'il s'agit néanmoins d'un bâtiment existant et que la dérogation à l'art.4 du Titre IV du RRU pourrait être accordée car la différence de niveau entre le trottoir et l'entrée ne peut être modifiée ; qu'il conviendrait néanmoins d'adapter l'ensemble du RDC intérieur aux normes PMR en vigueur (largeur des porte, WC PMR, etc..) ;

Considérant que la demande vise pour finir la régularisation et la modification de la façade avant ; que le bien se situe en ZICHEE et qu'en cette zone la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et de valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; qu'il convient dès lors de soigner la qualité architecturale de la façade avant ; que la demande vise à régulariser dans un premier temps la porte d'entrée en PVC et propose de remplacer les châssis en bois blanc du RDC et du R+1 par des châssis en PVC blanc ; que le PVC n'est pas considéré comme un matériau noble, durable et écologique ; qu'un enduit blanc recouvre la pierre bleu existante, ce qui est regrettable ; que des volets roulants sont visibles en façade sur rue ; que l'enseigne n'est pas alignée aux châssis ; que le soubassement en pierre bleue a été remplacé par du béton ; que l'ensemble de ces propositions ne sont pas qualitatives et ne desservent pas l'esthétique de la façade sur rue ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable ;