

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/12/2025

Point n° 11 – 14h30

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Jean-Baptiste Desmeth 50
Rue Alphonse Vanden Bossche 43
Rue Jean-Baptiste Desmeth 56

Objet de la demande : Régulariser le changement d'affectation d'une maison de repos en centre d'hébergement pour famille et femmes victimes de violences conjugales et rehausser certaines limites mitoyennes de la zone de cour et jardins

Nature de l'activité principale : **logement**

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation

Motif principal de l'enquête :

- **application de l'art. 175/15 du COBAT :**

24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol

- **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 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)**

- **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 l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)**

L'enquête publique se déroule **du 10/11/2025 au 09/12/2025 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Considérant que les parcelles se situent en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 Mai 2001 ;

Considérant que le projet porte sur la régularisation du changement d'affectation d'une maison de repos en centre d'hébergement pour familles et femmes victimes de violences conjugales et la rehausse de certaines limites mitoyennes en zone de cour et jardins ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicités du **10/11/2025** au **09/12/2025** pour les motifs suivants :

- *En application des prescriptions du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 :*
 - *Application de la prescription générale 0.7.2 : Equipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone (prescription 0.7) ;*
 - *Application de la prescription générale 0.12 : Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU;*
- *En application de l'article 175/20, §1^{er} du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT):*
 - *Demande soumise à rapport d'incidence pour le motif suivant : 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol;*
- *En application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 :*
 - *Dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ;*
 - *Dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;*
 - *Dérogation à l'article 48 §5 du RCU (clôture de jardins) ;*

Vu qu'une réaction/observation a été introduite durant l'enquête publique, qu'elle porte sur l'élément suivant :

- *Le rehaussement du mur mitoyen à la maison du 7 Square Hoedemaeckers n'est pas souhaitable ;*

Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 16/12/2025 et portant la référence T.1993.0463/31 ;

Considérant l'avis de la commission de sécurité ASTRID du **04/11/2025** précisant la nécessité d'une couverture radioélectrique interne ASTRID au sein de l'immeuble ;

Considérant l'avis d'Access & Go du **21/11/2025** précisant la non-conformité du projet aux normes d'accessibilité des PMR du RRU, plus précisément concernant : *"les entrées doivent se faire de plain-pied. Les portes intérieures de la partie Jean-Baptiste Desmeth doivent avoir une largeur de libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm. Une toilette PMR conforme doit être présente dans chaque bâtiment. Une chambre PMR et une supplémentaire par tranche de 50 doit être prévue";*

Considérant l'urgence de la création de ce type d'établissement en Région de Bruxelles-Capitale, que ceux-ci doivent se développer dans des bâtiments adaptés, qu'en l'occurrence une ancienne maison de repos est idéale comme lieu à réaffecter ;

Considérant que le séjour des résidents s'y fait de quelques jours à plusieurs mois, qu'ils y reçoivent des repas, l'accès à des sanitaires et buanderies, et ont un suivi psycho-médical sur place ;

Considérant que l'immeuble côté Desmeth reprend :

- Au sous-sol : Le parking, des locaux de stockage, des locaux techniques, le local poubelle, une salle de réunion, un couloir enterré rejoignant le second bâtiment et des sanitaires;
- Au rez-de-chaussée: une série de bureaux et infirmerie le long du sas d'entrée, un grand réfectoire prolongé sous la véranda et une cuisine ainsi qu'un espace puériculture;
- Aux étages: un total de 56 chambres avec leur salle de bain privative et quelques locaux techniques;

Considérant que l'immeuble côté Vanden Bossche comprend :

- Au sous-sol: Des locaux de stockage, une cuisine, des locaux techniques, des sanitaires avec vestiaire et le couloir de liaison avec l'autre bâtiment;
- Au rez-de-chaussée : Des bureaux, des sanitaires et un espace de repos ;
- Aux étages: un total de 26 chambres avec leur salle de bain privative et des locaux techniques;

Considérant que les 2 immeubles contiennent une cage d'ascenseur, qu'ils reprennent un total de 82 chambres et des espaces communs en leurs rez-de-chaussée ;

Considérant que le bâtiment en situation de fait contient une infraction au vu de ses plans de droits:

- En 1998 et en 2001 une véranda le long de la façade arrière du bâtiment J-B Desmeth a été accordée par permis, celle-ci a été agrandie sans permis d'une partie de 20m² (3.5m de profondeur sur 5.6m de longueur) collée à la mitoyenneté de droite ;

Considérant que cet ajout a été fait entre 2004 et 2009 au vu des vues aériennes accessibles, qu'elle déborde la profondeur et la hauteur maximale des voisins en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que la parcelle rejoint celle du bâtiment rue Vanden Bossche, qu'elle est fort végétalisée et reprend une zone perméable de 625m², qu'au vu de la dimension minime de la véranda et de son utilité à un équipement d'intérêt collectif, les dérogations qu'elle implique sont acceptables et justifiées, d'autant plus qu'elle n'impacte pas l'intérieur d'ilot ;

Considérant que les limites mitoyennes seront rehaussées par endroit avec des clôtures légères afin de préserver l'intimité des lieux, qu'il est prévu une clôture de 1m de haut le long de l'espace central sur une distance de 35m en rapport aux maisons de l'Avenue Notre-Dame, et une seconde clôture de 2.3m de haut sur une longueur de 6.65m le long du mitoyen de gauche du bâtiment Vanden Bossche ;

Considérant que ces nouvelles clôtures fines seront recouvertes d'un tissu végétal, qu'elles dérogent à l'article 48 §5 du RCU d'Evere qui prévoit que les murs avec clôtures dans les zones de cour et jardin ne peuvent dépasser une hauteur globale de 2m alors que la première atteint une hauteur de 2m⁸⁵ et la seconde une hauteur de 4m ;

Considérant que le besoin d'intimité se justifie par le public fragilisé accueilli au sein du site, que ce type de clôture répond au besoin des résidents, qu'elle ne porte pas préjudice la ou elle est remontée de 1m vu sa situation au nord des parcelles voisines et sa hauteur totale de 2.85m qui est légèrement dérogatoire, que toutefois elle porte plus préjudice par l'ombrage qu'elle crée du côté où elle mesure 2.3m de haut (avec une hauteur totale de 4m) vu qu'elle est au sud de la parcelle voisine ;

Considérant que dans le deuxième cas, la dérogation n'est pas acceptable, qu'il serait idéal de restreindre la hauteur de la clôture à cet endroit à 1m (hauteur totale de 2m⁷⁰) comme pour le mitoyen opposé ;

Considérant qu'au niveau de la mobilité le centre dispose de 5 emplacements de parking en sous-sol et 4 emplacements vélos y sont créés, qu'il n'impliquera pas de circulation supplémentaire sur les rues avoisinantes vu que ce type d'affectation n'implique pas de visites de personnes extérieures ni la venue d'ambulance régulière contrairement à une maison de repos ;

Considérant de plus que le centre est en zone B d'accessibilité en transport en commun, soit une zone bien desservie ;

Considérant de ce qui précède que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux moyennant le respect des conditions suivantes ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- se conformer à l'avis d'Access & Go ;
- limiter la hauteur des nouvelles clôtures à 1m ;

Ces conditions ont pour conséquence qu'il devra être fait application de l'article 191 du CoBAT (demande de modifier les plans).

Le CoBAT prévoit toutefois que le demandeur, en application de l'article 126/I, peut notifier son intention de modifier d'initiative sa demande de permis par lettre recommandée.

A compter de la date de l'envoi du courrier recommandé, le demandeur dispose d'un délai de 6 mois pour introduire ses plans modifiés auprès de l'urbanisme régional. Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

Considérant qu'afin de respecter les conditions émises dans l'avis ci-dessus il convient à minima de :

- **de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les conditions et demande décrites ci-dessus ;**
- **d'indicer et de dater les modifications ;**
- **de modifier les formulaires en conséquence (PEB, Annexe I, INS...) ;**