

**URB/20466 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer une maison unifamiliale en maison de santé ; Rue Potagère 115 ;
introduite par Maison de Santé Potager Place de la Patrie 14 à 1030 Schaerbeek.**

AVIS

Vu la demande de la Maison de Santé Potager , place de la Patrie 14 à 1030 Schaerbeek visant à transformer une maison unifamiliale en maison de santé, située rue Potagère 115 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande tombe sous l'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) ;

Considérant que le projet déroge à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 25/11/2019 au 09/12/2019 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à transformer un vaste hôtel de maître en maison médicale ;

Considérant que le bien était affecté en maison unifamiliale et que la suppression d'un logement est soumis à enquête publique en vertu de la prescription générale 0.12 ;

Considérant que la suppression d'un logement peut être autorisé pour créer un équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que la demande vise à réaménager l'immeuble afin de l'adapter à sa nouvelle fonction ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la petite annexe existante sera démolie et reconstruite sur la même profondeur mais plus large de 57 cm ;

Considérant que cette annexe dépasse en profondeur le voisin le plus profond sans rehausse de mur mitoyen ;

Considérant que cette annexe ne pose pas de problème d'ensoleillement et que donc la dérogation est acceptable ;

Considérant que les visiteurs auront accès à un boxe vélo situé dans le jardin et accessible de plein pied à partir de la rue ;

Considérant que la cage d'escalier est conservée ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, les interventions sur le bâti sont mineures ;

Considérant qu'au 2^{ème} étage, une terrasse est créée sur une toiture plate avec un recul (toiture verte) de 1,90 m par rapport au voisin pour respecter le code civil ;

Considérant qu'au 3^{ème} étage, le toit de l'annexe est traité en toiture verte inaccessible ;

Considérant qu'en façade arrière, les châssis seront remplacés et que la façade arrière sera isolée afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant les qualités architecturales et patrimoniales du bâtiment;

Considérant que l'ascenseur n'est pas accessible aux personnes en chaise roulante;

Considérant que les locaux en sous-sol ne disposent pas de la hauteur sous plafond suffisante pour faire des pièces de séjour;

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- revoir le programme (dédensifier) en fonction des caractéristiques architecturales du bâtiment
- étudier la nécessité de maintenir l'ascenseur
- ne pas faire d'espace de soin (kiné et salle de sport) au sous-sol
- maintenir les qualités spatiales et décoratives de la pièce centrale au rez-de-chaussée en déplaçant les sanitaires
- améliorer l'espace de circulation des PMR et des vélos
- maintenir les doubles portes d'origine