

NOTE EXPLICATIVE ind. A – 21-10-2025

PROJET / DEMANDE :

- 1 - REGULARISATION D'UN CABINET MEDICAL (e.a. affectation) ;
- 2 - REGULARISATION DE 6 EMPLACEMENTS DE PARKINGS EN ZONE DE REcul ;
- 3 - REGULARISATION D'UNE PORTE D'ENTREE EN ALU BLANC EN FACADE AVANT ;
- 4 - REGULARISATION DES CHASSIS EN PVC BLEU DES FACADES AVANT & ARRIERE ;

Avenue des Croix de Guerre, 94 – 1120 Neder-Over-Heembeek

Cadastre : 19^{ème} DIV Section D n°90 p0

PRAS : Zone de forte mixité le long d'un espace structurant

Bâtiment :

La parcelle faisant l'objet de la demande est d'une superficie totale d'environ 8337 m² (information issue du titre de propriété), sur laquelle est implantée un bâtiment en forme de « T ».

La partie du « T » qui nous concerne est la petite partie du « T » dont la façade avant se situe rue des Croix de Guerre, cette partie présente un gabarit de type rez-de-chaussée + 2 étages + toiture plate. Au niveau de ce rez-de-chaussée, nous avons une pharmacie qui a déjà été régularisée et une maison médicale qui fait l'objet de la présente demande.

La présente demande concerne exclusivement :

- la régularisation de la transformation d'une partie du rez-de-chaussée de type « bureau » en « maison médicale » > changement d'affectation ;
- la régularisation des 6 emplacements de parking extérieurs dans la zone de recul ;
- la régularisation de la porte d'entrée en ALU blanc du cabinet médical ;
- la régularisation des châssis en PVC bleu du cabinet médical.

NB : la présente demande ne concerne pas les enseignes.

Dérogation sollicitée :

RRU TITRE I – CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS **CHAPITRE 4 - ABORDS**

ARTICLE 11 AMENAGEMENT ET ENTRETIEN DES ZONES DE REcul

§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. Zone de recul : situation conforme. La zone de recul est régulièrement entretenue.

> **EXPLICATION** : Six places de parking ont été créées dans la zone de recul face à la maison médicale afin de pouvoir accueillir la patientèle. A cet effet, afin de maintenir une partie de la zone de recul végétalisée, les emplacements de parkings ont été réalisés en dalle de béton engazonnées. La zone de manœuvre quant à elle est revêtue de klinkers. Il est à noter que la pharmacie, exploitant l'autre partie de ce rez-de-chaussée au niveau de l'avenue des Croix de Guerre, possède deux emplacements de parkings dans la partie de la zone de recul face à la pharmacie.

C'est pourquoi au niveau de l'encodage, 2 places de parking existantes ont été indiquées en situation existante et 8 places de parking en situation projetée.

Enfin, afin de privatiser le parking pour la patientèle du centre médical, une barrière automatique a été placée à l'entrée de celui-ci.

RRU TITRE IV – ACCESSIBILITE DES BATIMENTS PAR LES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

CHAPITRE 2 - NORMES RELATIVES AUX ACCES AUX BATIMENTS

ARTICLE 4 VOIES D'ACCES

Les bâtiments accessibles au public comportent au moins une voie d'accès de 1,20 m de large.

Cette voie d'accès est située à proximité immédiate de l'entrée principale et répond à l'une des deux conditions suivantes :

1° être de plein pied ou à défaut présenter un ressaut d'une hauteur de 0,02 m maximum, biseauté à 30° maximum ; toute marche est proscrite ;

2° avoir une rampe répondant aux conditions fixées par l'article 5.

Une signalisation écrite et complétée par des pictogrammes et/ou des lignes guides colorées est apposée sur le trajet accessible aux personnes à mobilité réduite afin qu'elles puissent se diriger aisément. Le revêtement de sol de la voie d'accès est dur et antidérapant, sans obstacle au pied ou à la roue et assure une bonne orientation des personnes malvoyantes et non voyantes.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DE LA RAMPE

§ 1. L'inclinaison de la rampe est de maximum 5 % pour une longueur maximale de 10 m.

Lorsque le respect des conditions énoncées à l'alinéa 1er est techniquement impossible, la rampe présente une inclinaison de :

- maximum 7 % pour une longueur maximum d'un tenant de 5 m ;
- maximum 8 % pour une longueur maximum d'un tenant de 2 m ;
- maximum 12 % pour une longueur maximum d'un tenant de 0,50 m.

Aux deux extrémités de la rampe et après chaque longueur maximale, un palier ou une aire de repos d'une longueur minimum de 1,50 m est aménagé.

§ 2. Les bords latéraux libres de la rampe, des paliers et des aires de repos sont garnis d'une bordure d'une hauteur minimum de 0,05 m.

La rampe, les paliers et les aires de repos sont équipés des deux côtés d'une double main-courante continue dont les lisses se situent respectivement à 0,75 m et à 1,00 m du sol.

L'espace libre entre les deux doubles mains-courantes est de 1,20 m minimum.

§ 3. Latéralement, la rampe ne peut avoir un dévers supérieur à 2 %.

> **EXPLICATION** : La pente d'accès à la porte d'entrée du bâtiment est légèrement plus raide que les normes reprises dans le RRU (voir photo ci-dessous). Cependant, celle-ci n'a jamais posé de problèmes aux personnes à mobilité réduite. Pour rappel, il s'agit d'un centre médical où le personnel est attentif à sa patientèle et plus particulièrement aux personnes à mobilité réduites. Le demandeur souhaite maintenir l'aménagement actuel.



ARTICLE 6 PORTE D'ENTREE

§ 1. Au moins une porte d'entrée assure un libre passage de minimum 0,95 m. Cette porte est battante, à va-et-vient ou coulissante. L'éventuel mécanisme commandant l'ouverture manuelle est situé à 0,80 m du sol. Dans le cas des doubles portes, un seul battant ouvert doit permettre le libre passage.

Le seuil éventuel ne peut présenter un ressaut de plus de 0.02 m, celui-ci doit être biseauté à 30° maximum. La porte fermant automatiquement est équipée d'un mécanisme de ralentissement avec un temps de verrouillage de 6 secondes minimum ; la résistance à l'ouverture doit être de 3 kilos (30 N) maximum. Les parties vitrées de la porte sont en verre de sécurité et comportent un marquage contrasté. Les sorties de secours répondent aux mêmes caractéristiques que la porte d'entrée.

§ 2. Le palier précédant l'aire d'ouverture de la porte a au minimum 1,50 m de longueur et au minimum 1,50 m de largeur hors débattement des portes.

> **EXPLICATION** : La porte d'entrée du cabinet médical est légèrement plus petite que les normes reprises dans le RRU « x » < 95cm = accès PMR (voir photo ci-dessous). Cependant, la largeur de celle-ci n'a jamais posé de problèmes aux personnes à mobilité réduite. Pour rappel, il s'agit d'un centre médical où le personnel est attentif à sa patientèle et plus particulièrement aux personnes à mobilité réduites. Le demandeur souhaite maintenir la porte actuelle.



CHAPITRE 3 - NORMES RELATIVES AUX ACCES AUX PARKINGS

ARTICLE 9 COULOIRS

Les couloirs ont au minimum 1,50 m de largeur.

Dans les parties sans croisement ni retournement possible, d'une longueur maximale de 15 m, visibles sur toute leur longueur, les couloirs peuvent être réduits à un minimum de 1,20 m de largeur.

Un passage libre de 0,90 m de largeur est toléré ponctuellement au droit d'un obstacle si la longueur de celui-ci n'est pas supérieure à 0,50 m et s'il n'y a pas un autre obstacle à moins de 1,50 m. Dans ce cas, ces objets saillants du type dévidoirs d'incendie, boîtes aux lettres, radiateurs, tablettes, ... qui dépassent de plus de 0,20 m le mur ou le support auquel ils sont fixés, sont pourvus latéralement d'un dispositif solide se prolongeant jusqu'au sol, permettant aux personnes handicapées de la vue de détecter leur présence.

Dans les couloirs, les rampes répondent aux conditions fixées par l'article 5.

> EXPLICATION : Certains couloirs ont une largeur inférieure à 150 cm (131,5 cm et 146 cm). Cependant, ces largeurs n'ont jamais posé de problèmes aux personnes à mobilité réduite. Le couloir principal ainsi que le couloir menant aux sanitaires font tous les deux plus de 150 cm de large. Pour rappel, il s'agit d'un centre médical où le personnel est attentif à sa patientèle et plus particulièrement aux personnes à mobilité réduites. Le demandeur souhaite maintenir ces couloirs.

ARTICLE 10 PORTES INTERIEURES

En cas de construction neuve, toutes les portes intérieures répondent aux mêmes conditions que celles imposées par l'article 6 mais avec un libre passage de minimum 0,85 m. La longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, est de 50 cm minimum.

Dans le cas des doubles portes, un seul battant ouvert doit permettre le libre passage.

Les ferme-portes sont à proscrire dans la mesure du possible, sinon ils sont équipés d'un mécanisme de ralentissement avec un temps de verrouillage de 6 secondes minimum ; la résistance à l'ouverture doit être de 3 kilos (30 N) maximum. Dans le cas de portes coupe-feu, il est préférable d'opter pour un système de fermeture à rétenteur magnétique.

En cas de travaux relatifs à une construction existante non visés par l'article 1 § 4, les portes intérieures répondent aux mêmes conditions, à l'exception des locaux de service non accessibles au public.

> **EXPLICATION** : La longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, de 50 cm minimum n'est pas respectée pour un local (consultation 6). Cependant cette porte n'a jamais posé de problèmes aux personnes à mobilité réduite. Pour rappel, il s'agit d'un centre médical où le personnel est attentif à sa clientèle et plus particulièrement aux personnes à mobilité réduites. Le demandeur souhaite maintenir cette porte.

CHAPITRE 5 - NORMES RELATIVES AUX ACCES AUX EQUIPEMENTS

ARTICLE 13 TOILETTES

§ 1. Là où des toilettes sont mises à la disposition du public, l'une d'entre elles, est adaptée aux personnes à mobilité réduite et au moins une toilette supplémentaire de ce type est prévue par tranche de 20 toilettes.

§ 2. Les toilettes adaptées aux personnes à mobilité réduite ont une superficie au sol minimale de 1,50 m x 1,50 m. Une aire de rotation de 1.50 m doit être possible.

Dans la toilette, un espace libre de tout obstacle, d'au moins 1,10 m de large est prévu d'un côté de l'axe de la cuvette et est situé dans l'axe de la porte. Des barres d'appui rabattables indépendamment l'une de l'autre sont prévues à 0,35 m de l'axe de la cuvette. Ces poignées sont situées à 0,80 m du sol et ont une longueur de 0,80 m minimum.

La porte des toilettes réunit les conditions suivantes : 1° s'ouvrir vers l'extérieur du local ; 2° permettre un libre passage de minimum 0,85 m ; 3° avoir, sur sa face externe, une poignée placée à une hauteur comprise entre 0,80 m et 0,85 m ; 4° avoir, sur toute la largeur de sa face interne, une lisse placée à une hauteur comprise entre 0,80 m et 0,85 m ; 5° pouvoir, en cas de nécessité, être ouverte depuis l'extérieur. La hauteur du siège mesurée à partir du sol doit être de 0,50 m. Celui-ci doit être de type suspendu afin de permettre l'aire de rotation de 1,50 m, en cas de superficie minimale du local de 1,50 m x 1,50 m.

§ 3. Là où des lavabos sont mis à la disposition du public, au moins l'un d'entre eux est placé à une hauteur de maximum 0,80 m, avec un espace laissé libre sous le lavabo d'une profondeur de 60 cm afin d'en permettre un accès de face. Le miroir a une hauteur de 0,90 m minimum et son bord inférieur est placé à une hauteur de 0,90 m du sol. Les robinets sont actionnés aisément par une manette ou un contacteur sensoriel.

> **EXPLICATION** : La toilette dédiée aux personnes à mobilité réduite fait bien 150cm x 150cm au niveau de ses dimensions. Toutefois, l'aménagement intérieur de cette toilette diffère de l'aménagement type d'une toilette PMR repris au RRU. Cependant ce w.c. n'a jamais posé de problèmes aux personnes à mobilité réduite. Le demandeur souhaite maintenir l'aménagement de cette toilette.

ARTICLE 16 GUICHETS

Là où des guichets sont mis à la disposition du public, l'un d'entre eux est adapté aux personnes à mobilité réduite et au moins un guichet adapté supplémentaire est prévu par tranche de 10. Le guichet est équipé d'une tablette dont le rebord inférieur est à minimum 0,75 m du sol et la face supérieure située entre 0,80 et 0,85 m du sol. La profondeur de la tablette est de minimum 0,60 m. Un espace libre est prévu sous la tablette.

> EXPLICATION : Les dimensions de la tablette du guichet ne répondent pas aux dimensions reprises au RRU. Cependant le guichet n'a jamais posé de problèmes aux personnes à mobilité réduite. Pour rappel, il s'agit d'un centre médical où le personnel est attentif à sa patientèle et plus particulièrement aux personnes à mobilité réduites. Le demandeur souhaite maintenir le guichet en l'état.

RRU TITRE VIII – LES NORMES DE STATIONNEMENT EN DEHORS DE LA VOIE PUBLIQUE

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 4 CARACTERISTIQUES DES EMPLACEMENTS

Les emplacements de parcage sont couverts. Lorsque les conditions locales le permettent, des emplacements de parcage non couverts peuvent être admis dans la zone bâissable telle que définie :

- dans le titre Ier du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- dans un plan particulier d'affectation du sol ;
- dans un permis de lotir.

> EXPLICATION : Les 6 emplacements de parking sont des emplacements de parking classiques avec des largeurs de ± 250 cm, il n'y a pas d'emplacement de parking PMR de 330 cm de large. Cependant l'absence d'emplacement PMR n'a jamais posé de problèmes aux personnes à mobilité réduite. En effet, la place située le plus près de la façade avant permet d'avoir une zone libre de 330cm de large pour cet emplacement (excepté présence bollard en béton). Le demandeur souhaite maintenir la configuration du parking en l'état.

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS suite avis de dossier incomplet du 24-04-2025 :

Concernant l'historique des travaux, d'après Google Street View, nous pouvons faire les constats suivants :

- en 2009, 1^{ère} année où une vue de type Street View est disponible pour cet endroit, on peut constater que tous les châssis de la façade avant sont déjà en PVC de ton bleu (voir photo ci-dessous) ;

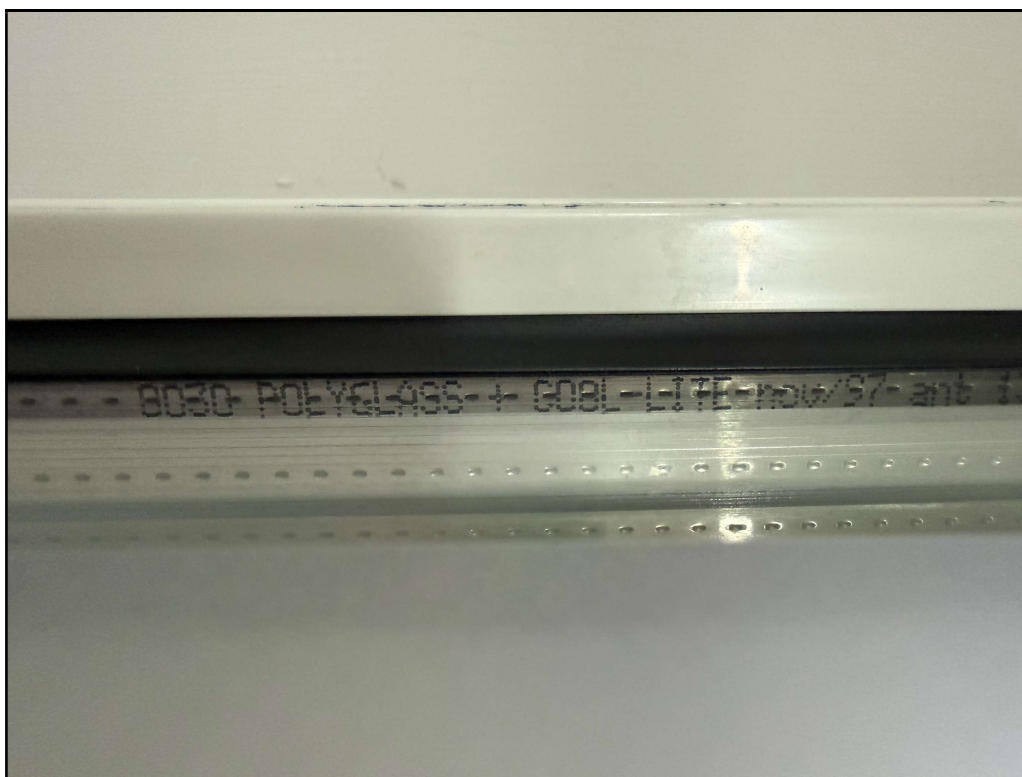


- entre 2018 et 2020, on peut constater que les travaux relatifs à la création d'emplacements de parking dans la zone de recul et à la création d'une porte d'entrée en ALU de ton blanc propre au cabinet médical dans la façade avant ont été réalisés (voir 2 photos ci-dessous) ;





En vérifiant/contrôlant les intercalaires des châssis en PVC de ton bleu, nous avons pu constater que ces châssis dataient de novembre 1997 (voir photo ci-dessous).



En vérifiant/contrôlant les intercalaires de la porte d'entrée en ALU de ton blanc, nous avons pu constater que la porte d'entrée datait d'octobre 2018 (voir photo ci-dessous).



Les châssis en PVC de ton bleu des façades avant et arrière ne sont donc pas concernés par la législation PEB, la porte d'entrée réalisée en 2018 quant à elle l'est.

Il est à noter que les travaux relatifs à la porte d'entrée privative du cabinet médical et de son accès ont été réalisés par le propriétaire des lieux avant de mettre le bien en location à disposition du demandeur, il en est de même pour les emplacements de parkings situés dans la zone de recul.

Concernant certains points repris dans l'avis de dossier incomplet, ci-dessous les précisions :

1 - Veuillez supprimer les enseignes > les enseignes ont été supprimées, les enseignes ne font pas partie de la présente demande de régularisation ;

2 - Veuillez indiquer s'il existe des locaux de conditionnement/tri de déchets à risque et non à risque, des locaux vélo... et en fournir les plans > le demandeur informe qu'il n'y a pas de déchets à risque. Les aiguilles utilisées, petites lames, et autre petit matériel souillé, sont placés dans des bacs qu'un labo privé récupère quand ils sont pleins. Il n'y a pas de local pour des vélos, mais si cela s'avère obligatoire, un râtelier à vélos pourrait être placé dans la zone de recul à proximité de la façade avant ;

3 - Veuillez préciser s'il existe un accès du sous-sol vers le rez-de-chaussée comme accès PMR ou livraison > le demandeur informe que le cabinet médical est situé à hauteur/au niveau de la rue, et qu'une pente a été installée/mise en oeuvre à l'entrée pour faciliter l'accès PMR. De plus, la porte a aussi été mesurée à cet effet.

NB : tout ce qui est repris en « texte bleu » sont les adaptations apportées à la note explicative de base

L'architecte,

Le maître d'ouvrage,