

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/12/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Louis Bertrand 22 - 24

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (commerce au rez-de-chaussée et 4 logements), changer l'affectation du rez-de-chaussée en équipement d'intérêt collectif de type santé (Cabinet dentaire), couvrir la cour arrière au niveau du rez-de-chaussée, créer un escalier interne entre le niveau 0 et le -1, mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant au niveau du rez-de-chaussée et placer une enseigne

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

dans le périmètre des biens classés : « ensemble d'immeubles à appartements Art Nouveau » situés avenue Louis Bertrand n°53 (AG : 08-05-2008) ;

dans le périmètre du bien classé : « Eglise Saint-Servais » situé chaussée de Haecht (AG : 09-10-2003) ;

le long du site classé : « l'avenue Louis Bertrand » (AG : 30/01/2020) ;

le long d'un site inscrit à l'inventaire

du 06/11/2020 au 20/11/2020

ENQUETE :**REACTIONS :**

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (commerce au rez-de-chaussée et 4 logements) :
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée en équipement d'intérêt collectif de type santé (cabinet dentaire) en dérogation à l'art. 4 du Titre IV du RRU (PMR : voie d'accès), l'art. 6 du Titre IV du RRU (PMR : porte d'entrée), l'art. 9 du Titre IV du RRU (PMR : largeur couloir), l'art. 10 du Titre IV du RRU (PMR : portes intérieures), l'art. 13 du Titre IV du RRU (PMR : toilettes),
 - couvrir la cour arrière au niveau du rez-de-chaussée en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (Profondeur d'une construction mitoyenne), et à l'art. 6 du Titre I du RRU (Toiture d'une construction mitoyenne),
 - créer un escalier interne entre le niveau 0 et le -1,
 - mettre en conformité les modifications apportées à la façade au niveau du rez-de-chaussée,
 - placer une enseigne ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtisse datée du 4/03/1909 visant à " construire deux maisons à l'angle " ;
- 3) Vu la situation licite de cet immeuble à savoir :
 - Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - Rez-de-chaussée : commerce,
 - Etages 1 à 3 : un logement par étage,
 - 4^{ème} étage et Combles : 1 logement duplex ;
- 4) Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée et le sous-sol de cet immeuble ;

Affectation:

- 5) Considérant que le changement d'affectation concerne une superficie de 104m² répartis sur les niveaux 0 et -1 de l'immeuble et que la nouvelle affectation n'apporte pas de nuisance particulière ;
- 6) Considérant cependant que l'ensemble des caves sont supprimées en vue d'étendre le cabinet dentaire, qu'il n'existe dès lors plus de lieu de stockage pour les logements présents aux étages mais que les appartements disposent d'une grande superficie habitable dans laquelle il est possible de retrouver des espaces de rangement;

Volume et structure:

- 7) Considérant que la cour arrière est couverte afin d'étendre le cabinet dentaire, que la couverture surplombe un espace déjà imperméabilisé en situation licite et qu'il s'agit d'un espace résiduel ;
- 8) Considérant dès lors que cette dérogation peut être accordée;
- 9) Considérant que ce nouveau volume n'améliore pas les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'ilot mais qu'au vu du contexte du bâti, la verdurisation de la toiture n'est pas envisageable ;
- 10) Considérant qu'un escalier est aménagé en lieu et place de l'ancienne cour entre le niveau 0 et le -1 pour permettre une circulation verticale entre ces deux niveaux pour le cabinet, ce qui permet également de différencier les différentes affectations présentes dans l'immeuble;

Accessibilité :

- 11) Considérant que le changement d'affectation nécessite que le projet se conforme aux prescriptions du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme et que celui-ci déroge sur les points suivants à ce règlement :
 - l'accès au cabinet s'effectue via une porte d'entrée d'une largeur de 75cm, une marche d'une hauteur de 20cm par rapport au niveau de la rue est à franchir, les dimensions du WC sont insuffisantes (130cm x 187cm) ainsi que la largeur de la porte d'accès à la toilette (84,2cm), le couloir d'accès au WC est d'une largeur d'1m30 mais un passage ponctuel de 79,3 cm doit être franchi pour arriver au WC du niveau 0 ;
- 12) Considérant que les aménagements proposés n'ont pas pris en compte les prescriptions du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme et que malgré la configuration des lieux, il est envisageable de revoir les aménagements afin de pouvoir au minimum proposer au moins un WC et une des unités de soins accessible aux personnes à mobilité réduite;

Modifications en façade avant :

- 13) Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité des modifications qui ont été apportées à la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée :
 - Côté rue Jenatzy, en partie gauche deux châssis ne présentent plus les mêmes divisions qu'à l'origine au niveau des divisions principales, pour les deux châssis de droite les petits bois ont été supprimés au niveau des impostes et remplacés par des vitraux colorés,
 - La porte située sur l'angle a été modifiée par une porte ne présentant plus les mêmes caractéristiques qu'à l'origine,
 - Côté av. Louis Bertrand, les petits bois ont été supprimés au niveau des impostes et remplacés par des vitraux colorés ;
- 14) Considérant que l'ensemble des modifications nuisent fortement à l'esthétique de cette façade et que cette situation ne peut être régularisée ;

Enseignes :

- 15) Considérant que les enseignes sont reprises sur les plans de la présente demande mais que les permis « enseignes » ne peuvent être délivrés que pour une durée limitée de maximum 9 ans (cfr. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée du 29 janvier 2004) et que dès lors qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte pour les enseignes ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revoir les aménagements au niveau du rez-de-chaussée afin de rendre accessible le cabinet aux personnes à mobilité réduite (proposer au moins un WC conforme et l'accès à une des unités de soins dans le respect des prescriptions du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme) ;
- revenir à la situation d'origine pour les divisions des châssis et des portes du rez-de-chaussée ;
- modifier les plans en supprimant les enseignes et rentrer une demande de permis d'urbanisme distincte pour celles-ci ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du Titre I du RRU (Profondeur d'une construction mitoyenne),
- Art. 6 du Titre I du RRU (Toiture d'une construction mitoyenne),

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Frédéric NIMAL, Président,

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*