

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/01/2021****DEMANDEUR :**

**LIEU :** place Général Meiser 1 & boulevard Auguste Reyers 1  
**OBJET :** dans un immeuble de rapport composé d'un équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée (cabinet dentaire) et de 15 logements, étendre le cabinet dentaire au 1er étage (suppression d'un logement), effectuer des travaux structurels et mettre en conformité les modifications en façade (division châssis rez-de-chaussée et porte d'entrée vers l'équipement)

**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 : -

**ENQUETE :** du 04/01/2021 au 18/01/2021

**REACTIONS :** 8

**La Commission entend :**

Le demandeur  
 L'architecte  
 Les riverains ou réclamants

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- Le projet n'est pas conforme au bon aménagement des lieux.
  - La nature de l'activité doit être compatible avec l'habitation, comme énoncé dans la prescription 2.1 du PRAS, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.
  - La copropriété interdit toute activité professionnelle (et donc un cabinet dentaire) dans sa partie résidentielle.
  - Le projet a fait l'objet d'un avis défavorable par l'assemblée des copropriétaires.
  - La Commune de Schaerbeek a déjà refusé un permis d'urbanisme pour transformer un appartement du quatrième étage en cabinet dentaire.
  - Les plans représentent la situation existante et ne correspondent pas aux plans d'origine de l'immeuble.
  - Une étude de stabilité de la dalle pour l'ouverture de l'accès au 1er étage par un escalier intérieur a-t-elle été réalisée?
  - Une étude d'incidence a-t-elle été réalisée concernant l'impact sonore et vibratoire des quatre cabinets de dentiste?
  - La copropriété subira une augmentation des nuisances sonores liées à l'activité du cabinet dentaire ouvert à toute heure de la journée.
  - Quelles sont les mesures du nouveau projet pour limiter ces nuisances ?
  - Le projet s'approprie une partie commune de l'immeuble.
  - Le cabinet dentaire s'est approprié le local technique commun, conditionnant son accès, ce qui présente des risques en cas d'urgence.
  - Le local technique remplace un garage dont l'affectation doit être respectée au regard des statuts de la copropriété.
  - L'ouverture fréquente des portes palières du rez-de-chaussée et du premier étage ne garantit pas la sécurité des parties résidentielles de l'immeuble.
  - Le projet impactera la valeur immobilière du bâtiment.
  - Le nombre et le roulement des clients augmentera la pression sur le stationnement automobile dans le quartier.
- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport composé d'un équipement au rez-de-chaussée (cabinet dentaire) et de 15 logements :
- étendre le cabinet dentaire au 1<sup>er</sup> étage (suppression d'un logement) ;

- effectuer des travaux structurels ;
  - mettre en conformité les modifications en façade (division châssis rez-de-chaussée et porte d'entrée vers l'équipement) ;
- 2) Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 5 septembre 1957 visant à « construire un immeuble de rapport à 8 étages » ;
  - 3) Vu le refus de permis d'urbanisme du 13 janvier 1998 visant à étendre le centre dentaire existant (86m<sup>2</sup>) situé au rez-de-chaussée et ouvert en permanence, dans un appartement situé au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble ;
  - 4) Vu la confirmation du 1<sup>er</sup> octobre 2019 attestant de l'existence d'un équipement de santé au rez-de-chaussée et 15 logements aux étages (2 logements par étage du 1 au 7 et 1 logement au 8<sup>ème</sup> étage) avec locaux accessoires aux sous-sol et parking, conciergerie au rez-de-chaussée ;
  - 5) Vu l'avis du service incendie du 5 janvier 2021 ;
  - 6) Considérant que l'extension du cabinet dentaire remplace l'un des 2 logements situés à l'étage supérieur, et s'étend sur 120 m<sup>2</sup> supplémentaire pour totaliser un peu plus de 200m<sup>2</sup> d'équipement ;
  - 7) Considérant que cette extension permet l'installation de 4 salles d'examen complémentaires ;
  - 8) Considérant que la prescription 0.12 du PRAS autorise la suppression totale ou partielle d'un logement afin d'étendre un équipement d'intérêt collectif ;
  - 9) Considérant qu'un escalier privatif est réalisé afin de maintenir un accès indépendant aux 2 niveaux du cabinet dentaire ;
  - 10) Considérant que, par rapport à la situation existante, l'activité étendue projetée ne présente aucune nouvelle nuisance sonore ou visuelle ;
  - 11) Considérant que l'accessibilité au bâtiment par les personnes à mobilité réduite n'est pas améliorée par la présente demande, mais que s'agissant d'une construction existante maintenue sans modification majeure, la réglementation quant à l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite ne s'applique pas ;
  - 12) Considérant que le grand châssis à gauche de l'entrée a été modifié, qu'il est en PVC blanc, divisé en 3 et qu'il s'intègre bien au reste de la façade, dont la totalité des châssis a déjà été remplacé par du PVC blanc, dans le respect des divisions d'origine ;
  - 13) Considérant que la porte d'entrée à l'équipement a également été remplacée par une porte vitrée et que celle-ci s'intègre également au cadre bâti ;
  - 14) Considérant que plusieurs propriétaires dans l'immeuble invoquent que cette extension d'activité est contraire à l'acte de base et au règlement d'ordre intérieur (ROI) de l'association des copropriétaires (destination des lots, appropriation d'une partie commune, ...) ; qu'ils invoquent que l'assemblée générale s'y oppose ; qu'il s'agit ici d'une question d'exécution de l'éventuel permis ; que pour pouvoir effectuer les travaux en question, le demandeur devra préalablement avoir l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires sur ces diverses demandes ; qu'à défaut, des recours civils existent et que les questions d'isolation et de bruit éventuelles relèvent également du ROI et de ces procédures ;

**AVIS FAVORABLE** unanime

Abstention : -

*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*

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Céline ANGELICI, *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,*