

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/11/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Sleeckx, 11 - 13

OBJET :

dans un bâtiment à usage mixte (équipement d'intérêt collectif -cabinet médical, 29 parkings et 6 logements), réaliser des travaux structurels intérieurs pour étendre le cabinet médical et pour modifier le nombre d'emplacements de parking (18 au lieu de 29)

SITUATION :

AU PRAS :

zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 31/10/2022 au 14/11/2022

REACTIONS :

1

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- Il semblerait qu'il y ait déjà plusieurs centres dentaires à disposition dans le quartier. N'est-il pas plus opportun, dans ce cas-là, de diversifier l'offre médicale et/ou paramédicale ?
 - Les emplacements de parkings mis en location pour les riverains suscitent plusieurs questionnements, à savoir :
 - s'ils seront accessibles 24h/24h et 7j/7j ?
 - quid des nuisances sonores occasionnées après 22h ?
 - les résidents de l'immeuble seront-ils prioritaires en ce qui concerne l'octroi des places ?
 - sera-t-il prévu des emplacements de vélos ?
 - la porte de garage du parking est grinçante, sera-t-elle remplacée ?
 - Les tourelles d'extraction prévues soulèvent des interrogations quant aux éventuelles nuisances sonores, visuelles et environnementales qui seraient occasionnées.
 - Il apparait que l'installation de la pompe à chaleur en 2020 s'est faite de manière inégale et sans le consentement de la copropriété. Il est demandé de l'installer la placer ailleurs, derrière la verrière.
 - Il est souhaité plus de précisions en ce qui concerne les travaux de raccordements envisagés (électriques, d'arrivée d'eau et des égouts).
 - Il s'avère que les photos de la présente demande datent de 2019 et ne sont plus d'actualité. Celles-ci ne montrent pas la façade qui a été repeinte ainsi que les enseignes lumineuses qui ont été changées, sans avis de la copropriété. Ces enseignes induiraient en erreur les patients du cabinet vers l'entrée de l'immeuble.
1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (équipement d'intérêt collectif – cabinet médical, 29 parkings et 6 logements) réaliser, des travaux structurels intérieurs pour étendre le cabinet médical et pour modifier le nombre d'emplacements de parking (18 au lieu de 29) ;

PREAMBULE

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1^{er} août 1935, visant à "bâtir une maison" (bâtiment à front de voirie portant le n°11) ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1^{er} août 1935, visant à "bâtir une maison" (bâtiment à front de voirie portant le n°13) ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1^{er} août 1935, visant à "bâtir un garage" (bâtiment arrière) ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 novembre 1952, visant à "agrandir l'arrière-bâtiment" ;
6. Vu le permis de bâtir du 3 mars 1966, visant à "transformer la vitrine au rez-de-chaussée" ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 13 avril 1999, visant à "changer l'affectation partielle d'un garage-atelier (activité productive) en show-room commercial (+- 275m²)" ;

8. Vu le permis mixte du 20 février 2019, visant à « transformer un dépôt en un parking couvert comprenant 34 emplacements de parking (réduit à 29 suite aux plans modifiés) », qui n'a pas encore été contrôlé ;
9. Vu le permis d'urbanisme du 20 août 2019, visant à « dans un bâtiment à usage mixte (commerce, 29 parkings et 6 logements), changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial avant en équipement de service public cabinet médical) et effectuer des travaux structurels intérieurs » ;
10. Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée de cet immeuble, situé en zone mixte ;

EQUIPEMENT

11. Considérant que le cabinet médical est étendu sous la toiture existante en supprimant des emplacements de parking ;
12. Considérant que la superficie de plancher projetée du cabinet médical est de 770m² ;
13. Considérant que l'extension du cabinet médical est conforme en ce qu'elle ne crée aucune nuisance dans la parcelle ou dans le voisinage puisqu'elle se fait dans un volume existant ;
14. Considérant que les cabinets médicaux sont éclairés par des ouvertures zénithales ;
15. Considérant que les emplacements de parking sont réduits à 18 dont 10 sont réservés au cabinet médical et 8 à la location de riverains ;
16. Considérant également que 2 des 10 emplacements de parking du cabinet médical sont réservés aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur ;
17. Considérant que 12 emplacements vélos sont ajoutés ;
18. Considérant qu'une toiture végétalisée extensive est aménagée sur le toit plat du volume du rez-de-chaussée ;
19. Considérant que les accès aux autres fonctions de l'immeuble sont maintenus ;
20. Considérant que, selon les remarques émises lors de l'enquête publique, un compresseur d'air a été placé sur le toit du volume du rez-de-chaussée ; que ceci ne figure pas dans les plans fournis et que son placement devra néanmoins faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distinct ;
21. Considérant que la façade est inchangée ;

ENVIRONNEMENT

22. Considérant que le demandeur ne dispose pas d'un inventaire amiante du bâtiment à transformer mais que celui-ci a été rénové au début des années 2000 et que celui-ci n'est donc pas soumis à des mesures particulières en matière de traitement de l'amiante ;
23. Considérant par ailleurs que les éléments à transformer sont de faible importance et que dès lors, les risques de dissémination d'amiante lors des travaux sont très limités ;
24. Considérant que les modifications induites par la demande de permis d'urbanisme ont un impact direct sur les installations classées (parking) qui sont reprises dans le permis mixte du 20 février 2019 et qu'il convient également de soit modifier ce dernier, soit d'introduire une nouvelle demande de permis d'environnement de classe 2 portant sur l'exploitation de ce parking réaménagé (rubrique 68-A) ;
25. Considérant qu'étant donné le nombre d'emplacements projeté, la compétence de traitement d'une nouvelle demande de permis d'environnement appartient désormais à la Commune et non plus à Bruxelles Environnement ;
26. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a lieu de soit les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'Urbanisme en vigueur, soit rentrer une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où celles-ci ne sont pas conformes ;

AVIS FAVORABLE unanime

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*