AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/02/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Sleeckx 64 - 68**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte de sept logements et un bureau, mettre en conformité les aménagements du logement situé au rez-de-chaussée du côté droit, couvrir en partie la cour arrière et réaliser des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 28/01/2021 au 11/02/2021**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 à usage mixte de sept logements et un bureau :
 - mettre en conformité les aménagements du logement situé au rez-de-chaussée droit,
 - couvrir en partie la cour arrière en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU,
 - réaliser des travaux structurels ;

Historique :

- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 14 octobre 1910 visant à construire une maison (avenue Sleeckx 64 à 68) ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir du 16 janvier 1914 visant à construire un refuge (annexe au rez-de-chaussée droit, au 64) ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 29 mars 2005 ayant pour objet : "modifier les baies de fenêtres de l'annexe du rez-de-chaussée droit, affecter le rez-de-chaussée commercial droit en logement une chambre, affecter le rez-de-chaussée commercial gauche en bureau pour profession libérale", à ce jour jamais contrôlé malgré les multiples convocations envoyées dans ce but ;
- 5) Vu la mise en demeure du 14/05/2009 visant entre autre, pour le rez-de-chaussée du n°64, la construction d'annexes sur l'ensemble du rez-de-chaussée ;
- 6) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 7) Vu le permis d'urbanisme du 15 décembre 2015 ayant pour objet : « dans un immeuble à usage mixte (logements et bureau), changer l'affectation du bureau du rez-de-chaussée en restaurant, construire une annexe, placer un conduit d'évacuation jusqu'au toit pour les fumées de cuissons et placer une tente solaire » ;
- 8) Considérant l'affectation logement du rez-de-chaussée droit a été confirmée dans les courriers des renseignements urbanistiques des 8 août 2017 et 2 avril 2019 ;
- 9) Vu le refus de permis d'urbanisme du 14 juillet 2020 ayant pour objet : « dans un immeuble de 7 logements, régulariser la couverture d'une cour », et que ce refus de permis d'urbanisme concerne le logement situé en partie droite de l'immeuble;
- 10) Vu la situation licite de l'immeuble proposant la répartition suivante :
 - Sous-sol: locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - Rez-de-chaussée droit : 1 logement,
 - Rez-de-chaussée gauche : commerce (restaurant),
 - 1^{er} étage : 2 logements,
 - 2^{ème} étage : 2 logements,
 - 3^{ème} étage : 2 logements,
 - Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

11) Considérant que la présente demande concerne uniquement le logement du rez-de-chaussée en partie droite de l'immeuble ;

Volume et structure:

12) Considérant que le logement s'est vu privé d'une partie de sa lumière naturelle de par la réalisation de l'annexe liée au restaurant mais qu'il subsiste une cour en fond de parcelle de petite superficie permettant d'offrir de la lumière naturelle à ce logement et une ventilation suffisante ;

13) Considérant que les locaux situés en partie arrière nécessitent un apport en lumière naturelle moins important que les locaux de séjour situés à l'avant puisqu'il s'agit de la chambre et de la salle de bain ;

14) Considérant que la demande propose de couvrir partiellement la cour pour la création d'une salle de bain et d'un dressing, que ce nouveau volume déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur car celui-ci est implanté au-delà des gabarits autorisables par le RRU ;

15) Considérant que ce nouveau volume se situe dans une partie de la cour fortement enclavée entre de hauts bâtiments, sans grand apport de lumière naturelle, et que l'ajout de celui-ci améliore les qualités d'habitabilité de ce petit logement ;

16) Considérant que des travaux structurels sont réalisés de par l'ouverture de la baie d'accès au dressing et l'agrandissement de la porte-fenêtre de la chambre donnant accès à la cour et n'apportent pas de nuisance particulière ;

Conclusions :

17) Considérant que le présent projet reprend en grande partie les recommandations énoncées lors du refus du permis précédent : les mezzanines et les escaliers y menant ont été retirées du plan, une partie de la cour a été rouverte, la chambre respecte les normes d'habitabilité en surface et en lumière naturelle ;

18) Considérant dès lors que le projet répond aux normes d'habitabilité et au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Abstention(s) : Néant

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,*

Antoine REGNAULT de MAULMIN, *Représentant de la Commune,*

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

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*