

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/12/2021****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Sleeckx, 46-48

**OBJET :**

dans une maison unifamiliale, changer l'affectation du sous-sol et du rez-de-chaussée de logement en bureau (profession libérale), ajouter une annexe aux rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étages, rehausser le mur mitoyen, ajouter 1 logement (passer de 1 à 2), étendre un des logements dans les combles, effectuer des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

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

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 19/11/2021 au 03/12/2021

**REACTIONS :**

1

**La Commission entend :**

Pour les demandeurs

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

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

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

- le projet entrainera une perte de luminosité naturelle à certains moments de la journée,
  - Il semble que les profondeurs et les hauteurs de la construction envisagée sont largement en dérogation par rapport aux immeubles avoisinants,
  - des craintes sont émises sur une perte de la valeur vénale de l'appartement qui pourrait avoir un impact négatif lors de la revente,
  - le projet vient densifier une zone qui est déjà bien saturée en termes de mobilité et d'occupation,
  - les augmentations sont sollicitées car les espaces naturels de cet immeuble sont conçus initialement pour une seule famille ;
1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
    - changer l'affectation du sous-sol et du rez-de-chaussée en bureau (profession libérale),
    - ajouter une annexe au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage,
    - agrandir une annexe au 2<sup>ème</sup> étage et rehausser le mur mitoyen, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'urbanisme (RRU) (hors gabarit),
    - ajouter 1 logement (passer de 1 à 2), en dérogation à l'art. 3 du titre I du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (normes minimales de superficie),
    - étendre un des logements dans les combles, en dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond des locaux habitables),
    - effectuer des travaux structurels intérieurs (ajout d'un escalier),
    - modifier la façade avant ;
  2. Considérant que la superficie de l'immeuble en situation de droit est de 242,5 m<sup>2</sup> ;
  3. Considérant que l'immeuble est divisé en trois unités, et ce de la manière suivante :
    - un bureau de 74m<sup>2</sup> aux sous-sol et rez-de-chaussée,
    - deux logements en duplex de respectivement 112 m<sup>2</sup> et 108 m<sup>2</sup> ;
  4. Considérant que l'affectation de bureau est conforme aux prescriptions de la zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que, selon ce règlement, cette affectation bureau vise, entre autres, l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales ;
  5. Considérant que le bureau est accessible par une entrée privative d'origine ;

6. Considérant que l'annexe du fond de la cour, ajoutée sans permis d'urbanisme, est supprimée et qu'une nouvelle est prévue dans la prolongation du bureau ; que l'ensemble dépasse davantage les trois quarts de la profondeur du terrain, ce qui est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
7. Considérant cependant que cette annexe du rez-de-chaussée est autorisable au vu de la situation enclavée de la cour et du fait qu'une partie de celle-ci est maintenue ;
8. Considérant que l'immeuble est agrandi (et les planchers en demi-niveau rehaussés afin de créer des étages courants) pour répondre aux besoins des deux logements mais que ceux-ci ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;
9. Considérant en effet que les deux petits logements s'imbriquent, que des annexes sont ajoutées aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et que les combles sont aménagés en chambres (2,28 m de hauteur sous plafond) ;
10. Considérant que le séjour/cuisine du duplex supérieur est séparé du reste du logement et possède une superficie inférieure à 28 m<sup>2</sup>, ce qui ne répond pas à la réglementation en vigueur ;
11. Considérant que la chambre du 2<sup>ème</sup> étage est étroite du fait de l'ajout de l'escalier ; que, de plus, son dimensionnement ne permet pas une circulation aisée autour du lit ;
12. Considérant qu'aucun des deux logements ne bénéficie d'un espace extérieur ;
13. Considérant que l'aménagement des combles devrait être affecté prioritairement à l'amélioration du logement existant ;
14. Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne conserver qu'un seul logement répondant entièrement aux règlements d'urbanisme en vigueur et de ne pas créer d'annexes aux étages ;
15. Considérant que chaque unité possède sa propre cave ;
16. Considérant qu'un local vélos/poussettes est aménagé au rez-de-chaussée ;
17. Considérant que les compteurs ne sont pas indiqués sur les plans ; que ceux-ci doivent être accessibles de façon permanente et ne peuvent pas se situer dans l'une des caves privatives ;
18. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
19. Considérant, au vu de la densification supplémentaire induite par le projet, qu'il serait utile de prévoir une gestion des eaux pluviales in situ via une toiture végétalisée sur l'annexe du rez-de-chaussée ;
20. Considérant que les châssis (de ton bleu pétrole) et portes d'entrée (couleur naturelle) sont en bois et respectent l'esthétique de la façade avant ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- ne conserver qu'un seul logement répondant entièrement aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
- ne pas créer d'annexes aux étages ;
- indiquer où se situent les compteurs au sous-sol.

Les dérogations suivantes sont accordées :

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

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*