

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/07/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Sleeckx 64 - 66 - 68**OBJET :** dans un immeuble de 7 logements, régulariser la couverture d'une cour**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : du 10/06/2020 au 24/06/2020**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 de 7 logements, régulariser la couverture d'une cour ;
- 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 visant à "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 et qu'il n'a pu être déclaré périmé, faute d'accès jamais autorisé aux autorités compétentes ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 15 décembre 2015 visant à "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" ;
- 6) Considérant dès lors que l'affectation de logement du rez-de-chaussée droit a été confirmée par les renseignements urbanistiques du 8 août 2017 ;
- 7) Considérant qu'entre temps, le permis d'urbanisme du 15 décembre 2015 a autorisé la construction d'une annexe utile au restaurant du rez-de-chaussée gauche, se plaçant devant la fenêtre du salon du logement du rez-de-chaussée droit, alors non confirmé comme logement, et dont les occupants n'ont pas réagi lors de l'enquête publique ;
- 8) Considérant de ce fait que le logement s'est vu privé d'une grande partie de sa lumière naturelle et qu'il est devenu relativement peu qualitatif ;
- 9) Considérant toutefois qu'en situation de droit subsiste une cour en forme de L offrant de la lumière naturelle par l'arrière ;
- 10) Considérant que cette cour a été entièrement couverte, en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU ;
- 11) Considérant que la chambre a été déplacée dans celle-ci, ainsi que la salle de bain, et que deux escaliers menant à une mezzanine ont été construits ;
- 12) Considérant que la chambre n'atteint pas les surfaces minimales requises (10m² environ en lieu et place de 14m²), en dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU ;
- 13) Considérant également qu'elle n'a aucune fenêtre mise à part une coupole, dérogeant de ce fait à l'art. 10 du titre II du RRU ;
- 14) Considérant qu'elle est placée dans un couloir en forme de L ; qu'un escalier est placé dans son plan ; que la mezzanine proposée a une hauteur sous plafond de 1,40m, en dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU, et qu'elle ne répond pas, dès lors, ni aux normes d'habitabilité en vigueur ni au bon aménagement des lieux ;

15) Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir au volume de droit en supprimant la couverture de cour, les deux escaliers et la mezzanine.

AVIS DEFAVORABLE 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

Frédéric NIMAL, Président,

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*