

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/09/2020****DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Sleeckx 94 - 96**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 logement) et un arrière bâtiment (activité productive), transformer l'ensemble en habitat groupé de 9 logements (7+2 logements), aménager des terrasses et bacs potagers, effectuer des travaux structurels intérieurs, installer un escalier extérieur en bâtiment arrière, revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins et modifier les façades avant et arrière**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
AUTRE(S) : -**ENQUETE :** du 31/08/2020 au 14/09/2020**REACTIONS :** 22**La Commission entend :**

Le demandeur  
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 mis à l'enquête publique définit les objectifs d'habitat de façon claire ;
- La réalisation d'un projet intergénérationnel, social et soucieux de l'environnement dans l'habitat, ainsi que le renforcement du tissu social sont particulièrement appréciés ;
- Les initiatives de ce type dans la commune doivent faire l'objet d'une attention particulière des autorités et bénéficier de soutiens car elles s'inscrivent dans un développement durable favorisant une mixité sociale ;
- L'achat en commun permet de fortement diminuer les frais et de faciliter l'accès à la propriété ;
- Il faut quand même s'assurer que l'organisation des espaces et des ouvertures du bâtiment arrière respectent les prescriptions qui avaient l'objet d'un accord lors de la précédente demande ;

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 logement) et un arrière bâtiment (activité productive) :
  - transformer l'ensemble en habitat groupé de 9 logements (7+2 logements) ;
  - aménager des terrasses et bacs potagers en dérogation au RRU titre I art.4 &6 (hors gabarit) ;
  - effectuer des travaux structurels intérieurs (démolition de murs porteurs, trémies d'escalier, ascenseur, ...) ;
  - installer un escalier extérieur en bâtiment arrière en dérogation au RRU titre I art.4 &6 (hors gabarit) ;
  - revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins (agrandissement de la cour anglaise, démolition de l'annexe du bâtiment arrière, aménagement paysager, ...) ;
  - modifier les façades avant et arrière (châssis rez-de-chaussée et 1er étage du bâtiment avant, agrandissement de baies, ...) ;
- 2) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir du 24 mars 1911 visant à "construire une maison" ;
- 4) Vu l'autorisation de bâtir du 4 avril 1911 visant à "construire un atelier, une écurie et [des] dépendances" ;
- 5) Vu le permis de bâtir du 6 juillet 1990 et prorogé le 9 juillet 1991 visant à "rénover deux bâtiments en logements et services pour handicapés" (périmé) ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 29 novembre 2016 visant à "dans une parcelle comprenant un bâtiment avant abritant une maison unifamiliale et un bâtiment arrière abritant une activité productive, ajouter 7 logements dans le bâtiment avant" ;

- 7) Vu le permis d'urbanisme du 26 février 2019 visant à "sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (8 logements) et un arrière bâtiment (activité productive), étendre les logements du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol, effectuer des travaux structurels intérieurs, revoir leurs aménagements, modifier la façade avant, affecter une partie du bâtiment arrière au logement et y aménager 2 appartements, mettre en conformité la couverture d'une cour à l'aide d'une verrière, aménager une terrasse sur un toit plat, ajouter un balcon et revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins" ;
- 8) Vu la confirmation du 19 juin 2019 attestant de l'existence d'un logement et d'une activité productive ;
- 9) Considérant que le permis d'urbanisme du 29 novembre 2016 permet l'aménagement de 8 logements dans le bâtiment avant ; que le permis d'urbanisme du 26 février 2019 permet quant à lui, 2 logements de plus dans le bâtiment arrière (total de 10 logements) ;
- 10) Considérant que les 9 logements se répartissent de la manière suivante :
  - *Bâtiment avant (7 unités) :*
    - au sous-sol et rez-de-chaussée : un duplex 1 chambre et un duplex 2 chambres ;
    - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 4 chambres ;
    - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 1 chambre et un appartement 3 chambres ;
    - au 3<sup>ème</sup> étage : deux appartement 2 chambres ;
  - *Bâtiment arrière (2 unités) :*
    - au rez-de-chaussée : atelier et locaux communs ;
    - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 4 chambres ;
    - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 4 chambres ;

11) Considérant que la nouvelle répartition de cet ensemble bâti garantit toujours une mixité de logements de 1 à 4 chambres ;

12) Considérant que les logements proposés disposent de bonnes conditions d'habitabilité ;

#### Bâtiment avant

- 13) Considérant qu'une partie du sous-sol est privatisée au profit des appartements du rez-de-chaussée afin d'en faire 2 duplex ;
- 14) Considérant que la partie située en sous-sol dessert les pièces de nuit et comprend notamment les chambres de ces logements ;
- 15) Considérant que la cour anglaise en partie arrière est agrandie, ce qui améliore l'apport en éclairage naturel des chambres ;
- 16) Considérant que le réaménagement de ce bâtiment tend à une conservation des principaux éléments qualitatifs intérieurs (cheminées, moulures, portes, ...) ;
- 17) Considérant qu'un ascenseur en partie centrale vient en complément des circulations verticales communes ;
- 18) Considérant que l'appartement organisé autour de ce noyau central, au 1<sup>er</sup> étage profite de deux oriels en façade avant mais qu'il ne jouit pas d'un véritable espace extérieur privatif et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 19) Considérant que la toiture plate de cet immeuble constitue un espace d'agrément supplémentaire au jardin central ; que les bacs potagers ceinturant cette terrasse font également fonction de garde-corps ;
- 20) Considérant que la rue possède une allée suffisamment large pour distancer cette terrasse et ne pas proposer de vues gênantes ;
- 21) Considérant que les châssis installés à l'origine ne correspondent pas aux plans initiaux et que la demande prévoit de remplacer les châssis au rez-de-chaussée suivant la situation réelle construite ;
- 22) Considérant que les oriels sont également remplacés par des menuiseries en bois ; que bien qu'elles ne correspondent pas à la situation d'origine, celles-ci sont néanmoins acceptables et restent dans la continuité de cette façade ;

#### Bâtiment arrière

- 23) Considérant que le bâtiment arrière est réaffecté en logement ; que les deux plateaux aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages comprennent désormais deux spacieux appartements de 4 chambres chacun ;
- 24) Considérant que ce bâtiment est orienté du côté gauche ; que les vues proposées par celui-ci sont suffisamment distancées (+/- 17m) pour ne pas créer de vues intrusives ;
- 25) Considérant que l'appartement au 1<sup>er</sup> étage est un logement de grande taille mais qu'il ne dispose pas d'un espace extérieur privatif ;

- 26) Considérant qu'à contrario, le logement au 2ème étage dispose lui, bien d'une terrasse mais ne possède qu'une seule salle d'eau pour 4 chambres ;
- 27) Considérant que le niveau du rez-de-chaussée est alloué aux fonctions communes de cet habitat groupé ; qu'un grand atelier occupe la majeure partie de celui-ci ;
- 28) Considérant que la partie gauche est vouée au rangement des vélos avec un total de 27 emplacements pour 23 chambres ;
- 29) Considérant qu'un escalier de secours extérieur est positionné en fond de parcelle et que celui-ci communique avec le rez-de-chaussée de droite afin de créer un second chemin d'évacuation ;
- 30) Considérant que le nouvel aménagement paysager prévoit une part importante de zone en pleine terre et plantée ;
- 31) Considérant que l'annexe du bâtiment arrière est démolie afin d'agrandir la zone de cours et jardins ; que l'agrandissement de ce jardin commun participe au confort des logements dans la mesure où certains logements ne disposent pas d'un espace extérieur privatif ;
- 32) Considérant que les nouvelles ouvertures de façade ne suivent plus le rythme existant mais rentrent dans une optique de récupération d'inventus de châssis, que néanmoins le rythme actuel reflète le style et l'époque de ce bâtiment industriel et qu'il y a lieu de conserver les principales baies ;
- 33) Considérant les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale, il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales in situ (en toiture ou par infiltration) pour la toiture plate de ce bâtiment arrière ;
- 34) Considérant que les parcelles sont reprises en catégorie 2 à l'inventaire de l'état du sol (légèrement polluées sans risque) suite aux précédentes activités s'y étant déroulées ; qu'aucune obligation ou restriction d'usage ne s'y applique ;

**AVIS FAVORABLE** unanime, sous réserve du respect du code civil, **A CONDITION DE :**

- revoir la composition de façade avant du bâtiment arrière en conservant les travées centrales et de droite ;
- prévoir une végétalisation de la toiture plate du bâtiment arrière.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Toiture (hauteur)
- Art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Profondeur 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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*