

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/10/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Auguste Snieders, 33 - 37

**OBJET :**

DEMANDE MODIFIÉE: sur une parcelle composée d'immeubles à usage mixte (1 activité productive et 2 logements) répartis entre les n°33 et 37, rehausser l'immeuble (n°33-35) de 2 niveaux afin d'y installer une unité de logement supplémentaire (passer de 2 à 3 logements), créer une terrasse arrière au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>ème</sup> étage ainsi que sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage accessible depuis le 3<sup>ème</sup>, construire une annexe à l'arrière du bâtiment n°37 (abritant une unité de logement) au 2<sup>ème</sup> étage et mettre en conformité les volumes déjà construits aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, revoir l'aménagement de ce logement et modifier l'ensemble de la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone de forte mixité

## AUTRE :

-

**ENQUÊTE :**

du 30/09/2022 au 14/10/2022

**RÉACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale introduite le 19 février 2021 visant à «sur une parcelle composée d'immeubles à usage mixte (1 activité productive et 2 logements) répartis entre les n°33 et 37, rehausser l'immeuble (n°33-35) de 2 niveaux afin d'y installer une unité de logement supplémentaire (passer de 2 à 3 logements), aménager une terrasse arrière suspendue au 2<sup>ème</sup> étage et une autre sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage accessible depuis le 3<sup>ème</sup> et mettre en conformité les modifications sur l'ensemble de la façade avant (division châssis) » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 17 juin 2021 ;
3. Vu les motifs favorisant le refus invoqué dans cet avis défavorable, à savoir :
  - VOLUME
    - la non-intégration du volume projeté au 3<sup>ème</sup> étage avec le contexte réellement bâti et licite (le projet se réfère à un volume bâti illicite et non construit) ;
    - la non-conformité au Règlement Communal d'urbanisme de la rehausse mitoyenne de gauche (composition du mur mitoyen) ;
    - la création d'une terrasse suspendue au 2<sup>ème</sup> étage dépassant les gabarits admissibles et entraînant des vues intrusives sur les habitations voisines au sein de la même de la parcelle ;
  - AFFECTATION
    - l'utilisation illicite du rez-de-chaussée en affectation commerciale avec parking en lieu et place d'une activité productive ;
  - EAU/INONDATION
    - la parcelle étant située en zone inondable, prévoir une réduction des volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
  - ESTHÉTIQUE FAÇADE AVANT
    - l'incohérence des raccords en façade avant entre les volumes existants et les volumes projetés ;
    - l'hétérogénéité des menuiseries extérieures (couleurs et matériaux variés) qui ne respectent pas les divisions d'origine ;

- la non-précision des teintes des façades 33 et 35 réunies ;
4. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 7 décembre 2021, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
  5. Considérant que le projet modifié vise à, sur une parcelle composée d'immeubles à usage mixte (1 activité productive et 2 logements) répartis entre les n°33 et 37 :
    - rehausser l'immeuble (n°33-35) de 2 niveaux afin d'y installer une unité de logement supplémentaire (passer de 2 à 3 logements) en dérogation avec les art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) et avec l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (mur mitoyen),
    - créer une terrasse arrière au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>ème</sup> étage ainsi que sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage accessible depuis le 3<sup>ème</sup> en dérogation avec les art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
    - construire une annexe au 2<sup>ème</sup> étage, à l'arrière du bâtiment n°37 (abritant une unité de logement),
    - mettre en conformité les volumes déjà construits au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage en dérogation avec l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur),
    - revoir l'aménagement de ce logement,
    - modifier l'ensemble de la façade avant ;

#### VOLUME

6. Considérant que le volume rehaussé est inchangé par rapport à la 1<sup>ère</sup> demande, mais qu'il s'intègre mieux au contexte bâti puisque la présente demande s'étend au n°37 et à sa volumétrie ;
7. Considérant dès lors que la mise en conformité des annexes des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage du n°37 est intégrée à la présente demande et qu'un nouveau volume est construit en extension du 2<sup>ème</sup> étage, dans l'alignement des étages inférieurs ;
8. Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée est de gabarit non conforme puisqu'elle s'étend au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;
9. Considérant que l'utilité de cette dernière est contestable, que la parcelle est déjà densément bâtie et qu'elle pourrait donc être supprimée au profit de la zone de cours et jardin ;
10. Considérant que l'annexe du 1<sup>er</sup> étage et celle du 2<sup>ème</sup> étage sont conformes et permettent l'extension du logement existant de façon qualitative ;
11. Considérant que la toiture plate générée par l'annexe située au dernier étage est verdurisée ;
12. Considérant de tout ce qui précède que la rehausse du bâtiment de gauche (33-35) aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages s'intègre correctement dans le contexte bâti projeté (37) ;
13. Considérant cependant que la rehausse du mitoyen de gauche (33-35) est toujours non conforme à la réglementation en vigueur et qu'il y a lieu de s'y conformer ;
14. Considérant également que la terrasse réalisée au n°33-35, à l'arrière du logement du 1<sup>er</sup> étage est de gabarit non conforme, mais ne nuit pas aux parcelles voisines ;
15. Considérant cependant qu'il y a lieu de réduire son emprise ainsi que celle de la toiture jardin/potager afin d'éviter toute vue intrusive dans l'espace de cours et jardin dédié au logement du n°37 et dans le respect du Code civil par rapport à la parcelle de gauche ;
16. Considérant que la terrasse suspendue, en caillebotis, placée en superposition de la 1<sup>ère</sup> terrasse est de gabarit non conforme, porte préjudice au logement existant au 1<sup>er</sup> étage et induit des vues intrusives sur les habitations voisines ;
17. Considérant de plus, que 3 terrasses sont proposées aux différents niveaux de ce logement ;
18. Considérant que la terrasse accessible depuis la chambre du dernier étage pourrait également être réduite afin de minimiser les vues intrusives dans le patio et dans le respect du Code civil par rapport au mitoyen de gauche ;

#### AFFECTATION

19. Considérant que l'affectation licite (activité productive) est maintenue au rez-de-chaussée et que le type d'activité proposée (textile) devra éventuellement faire l'objet d'un permis d'environnement ;

#### EAU/INONDATION

20. Considérant que le projet propose une verdurisation de toutes les toitures plates ;

21. Considérant que, dans la zone de cours et jardin du N°37, il semble qu'aucune perméabilisation de cette zone n'ait été prévue mais qu'il serait souhaitable, en vue d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot, de prévoir la zone en contrebas de la terrasse (cour), perméable et plantée ;
22. Considérant que la note explicative fait état de « toitures vertes » et d'une toiture intensive ou semi-intensive au 1<sup>er</sup> étage, qu'il y a lieu d'identifier clairement les différents types de toiture sur les plans (intensive, semi-intensive, extensive) ;
23. Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
24. Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;
25. Considérant que les toitures végétales semi intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives et qu'elles sont compatibles avec les contraintes d'une toiture accessible ;
26. Considérant l'importance du choix des essences et qu'il y aura lieu de favoriser les espèces indigènes pour les aménagements des toitures végétalisées et de la zone perméable plantée, voir à cet effet la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes ;
27. Considérant qu'une citerne d'eau pluviale est prévue au rez-de-chaussée afin de récolter les eaux de l'ensemble des toitures, que celle-ci n'est pas dessinée sur les plans et que ses dimensions ne sont pas reprises dans les formulaires, qu'il y a donc lieu de l'indiquer ;

#### ESTHÉTIQUE FAÇADE AVANT

28. Considérant que le raccord entre les parties neuves et existantes est amélioré par rapport à la précédente demande, que les nouveaux volumes sont proposés en enduit blanc et que les baies du logement existant au 1<sup>er</sup> étage ainsi que l'expression architecturale (relief) ont été simplifiées et que cette façade est traitée dans la continuité du nouvel étage abritant le nouveau logement ;
29. Considérant que l'on distingue esthétiquement le bâtiment de gauche (33-35) abritant l'activité productive (entrée 35) et 2 logements (entrée 33) de la partie de droite (37) abritant un logement unifamilial sur 3 niveaux ;
30. Considérant que les menuiseries du bâtiment de gauche (33-35) sont en aluminium de couleurs gris foncé et celles du bâtiment de droite (37) en PVC bleu foncé ;
31. Considérant que les portes d'entrée sont maintenues en bois ;

#### DIVERS

32. Considérant qu'un local vélo a été ajouté en prolongation du hall d'entrée du n°33-35 et que chaque logement dispose de locaux privés de stockage et rangement en caves ;
33. Considérant de tout ce qui précède que le projet modifié répond globalement aux remarques de la commission de concertation, mais que quelques ajustements doivent être réalisés.

#### AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- supprimer l'annexe bâtie au rez-de-chaussée, à l'arrière du bâtiment n°37 au profit de la zone de cours et jardin ;
- réaliser la rehausse du mur mitoyen de gauche conformément au RCU, titre I, art. 29 (28 cm hors finition ou 1,5 brique) ;
- réduire l'emprise de la terrasse et de la toiture jardin/potager au 1<sup>er</sup> étage arrière du n°33 afin d'éviter toute vue intrusive dans l'espace de cours et jardin dédié au logement du n°37 (distance de 1.90m minimum) et dans le respect du Code civil par rapport à la parcelle de gauche ;
- supprimer la terrasse suspendue au 2<sup>ème</sup> étage ;
- réduire l'emprise de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage afin de minimiser les vues intrusives dans le patio et dans le respect du code civil ;
- prévoir une zone perméable et plantée sur la parcelle du n°37, en contrebas de la terrasse ;
- identifier clairement les différents types de toiture sur les plans (intensive ou semi-intensive pour les toitures accessibles, extensive) et préciser l'épaisseur du substrat pour les toitures végétales ;
- faire figurer la citerne d'eau pluviale sur les plans et formulaires (emplacement et dimension).

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 - hauteur),
- dérogation à l'art. 29 du Titre I du RCU (murs mitoyens) ;

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*