

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/07/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Auguste Snieders, 5

**OBJET :**

dans un immeuble de 2 logements (R+3) régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, la rehausse d'un mur mitoyen (n°44-46 rue A.France), mettre en conformité la construction d'une annexe sur 3 niveaux, aménager une terrasse sur une toiture plate au 4<sup>ème</sup> étage, ajouter 2 logements (passer de 2 à 4 unités), réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

zone de forte mixité

## AUTRE(S) :

Le bien est repris à l'inventaire de la Région Bruxelles-Capitale (bien datant d'avant 1932)

**ENQUETE :**

du 16/06/2023 au 30/06/2023

**REACTIONS :**

1

**La Commission entend :**

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 :

- La création de la terrasse au 4<sup>ème</sup> étage est problématique quant au fait de créer un vis-à-vis direct et une vue plongeante, intrusive vers les chambres du voisin. Celui-ci affirme en outre que la distanciation entre son logement et celui du voisin est déjà très minime ;
  - L'apparition d'une nouvelle fenêtre venant remplacer les briques de verres opaques actuelles sur le mur mitoyen en façade arrière engendrerait également un vis-à-vis direct vers les chambres et la cour du voisin. Il s'inquiète également que l'on puisse se servir de cette fenêtre pour venir déverser des déchets dans sa cour, comme c'était le cas auparavant ;
1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 2 logements (R+3) :
- régulariser :
    - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée à l'arrière, côté gauche en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hors gabarits constructibles),
    - la rehausse d'un mur mitoyen (n°44-46 rue A. France) en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU et l'art.9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
    - mettre en conformité la construction d'une annexe sur 3 niveaux en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hors gabarits constructibles),
  - aménager une terrasse sur une toiture plate au 4<sup>ème</sup> étage côté gauche,
  - ajouter 2 logements (passer de 2 à 4 unités) en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (salle de bain non conforme au sous-sol), à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) et à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II RCU (local vélo non conforme) ,
  - réaliser des travaux structurels intérieurs (nouvel escalier interne),
  - modifier la façade avant ;

**Historique :**

2. Vu l'autorisation de bâtir du 30 mai 1913 visant à « construire deux maisons » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 septembre 1934 visant à « bâtir des terrasses et des WC à chaque niveau » ;
4. Vu le permis de bâtir du 18 novembre 1980 visant à « aménager un garage au rez-de-chaussée » ;
5. Vu le procès-verbal du 21 mars 2005 portant sur la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, l'étanchéité des balcons de la façade arrière sur 3 étages, la construction d'une annexe au 4<sup>ème</sup> étage, la rehausse d'un mur mitoyen et la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
6. Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;

7. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision ;
8. Vu la situation licite du bien à savoir, un immeuble de 2 logements avec au sous-sol et dans les combles des locaux accessoires au logement ;
9. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine de la Région Bruxelles-Capitale ;

#### VOLUMES :

10. Considérant que la fermeture de la cour au niveau du rez-de-chaussée déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en terme de profondeur et de hauteur en ce que le volume dépasse les  $\frac{3}{4}$  de profondeur de la parcelle et dépasse de plus de 3m de hauteur le profil mitoyen voisin ;
11. Considérant par ailleurs que cette annexe semble empiéter sur la parcelle voisine (n°3 rue Auguste Snieiders) ;
12. Considérant que la rehausse du mur mitoyen de +/- 2m avec le n°46 rue A. France ne s'inscrit pas dans les gabarits constructibles, qu'elle donne accès à un toit plat (qui comprend un grand lanterneau) et non une cour ;
13. Considérant que cette annexe n'améliore pas les qualités d'habitabilité du rez-de-chaussée et qu'elle empêche une ventilation correcte de cet étage ;
14. Considérant, au vu de ce qui précède, que les demandes de dérogation concernant l'annexe et la rehausse ne sont pas justifiées ;
15. Considérant que la construction de l'annexe sur 3 niveaux déroge au Titre I du RRU ; qu'elle prive les logements d'un espace extérieur et d'un apport en lumière en façade arrière et que dès lors les demandes de dérogations ne sont pas justifiées ;

#### TRAVAUX STRUCTURELS INTÉRIEURS :

16. Considérant que le projet nécessite l'installation d'un nouvel escalier intérieur privatif (du rez-de-chaussée vers le sous-sol) et la démolition de murs porteurs (2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages) ;

#### TERRASSE:

17. Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate au 4<sup>ème</sup> étage améliore le confort du logement concerné, mais qu'elle déroge elle aussi au Titre I du RRU ;
18. Considérant que la terrasse porte atteinte à la quiétude des immeubles voisins, étant donné la situation particulière de cet immeuble proche de l'îlot ;
19. Considérant dès lors que les demandes de dérogation ne se justifient pas ;

#### LOGEMENTS :

20. Considérant qu'en situation de droit la superficie totale de l'immeuble est de 214m<sup>2</sup> ;
21. Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble est la suivante :
  - au sous-sol : 4 caves privatives de superficies de 3 et 4 m<sup>2</sup> ;
  - au rez-de-chaussée et en partie arrière du sous-sol : un logement (studio) d'une superficie de +/- 45m<sup>2</sup> ;
  - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : 1 logement par étage (studios) de superficies de +/- 32m<sup>2</sup> ;
  - aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages : un duplex de 2 chambres d'une superficie de +/- 75m<sup>2</sup> ;
22. Considérant que le projet vise à ajouter un logement au rez-de-chaussée en transformant le garage en un studio qui s'étend dans une partie du sous-sol ;
23. Considérant que le séjour de ce logement présente un léger déficit en éclairage ;
24. Considérant qu'une partie du séjour (coin chambre) est située au-dessous d'une fenêtre de toit qui s'ouvre sur une toiture accessible par le logement du 1<sup>er</sup> étage, que la vue créée est intrusive pour les habitant-e-s du logement 1 ;
25. Considérant que la hauteur sous plafond de la salle de bain déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle est insuffisante (2m11 au lieu de 2m20) et que la dérogation n'est pas acceptable ;
26. Considérant que l'aménagement actuel n'est pas qualitatif en ce qu'il ne contribue pas au bon aménagement des lieux ;
27. Considérant que les espaces de séjour des studios aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ne bénéficient pas d'un apport en éclairage naturel suffisant et qu'une dérogation n'est pas justifiable ;
28. Considérant que l'apport en lumière de la chambre 1 du logement au 3<sup>e</sup> étage est insuffisant et qu'une dérogation n'est pas justifiable ;

29. Considérant que l'apport en lumière de la chambre 2 du logement au 3<sup>e</sup> étage est également insuffisant, que par ailleurs la pose d'un châssis en façade arrière n'est pas conforme au Code civil, que dès lors la dérogation n'est pas justifiable ;
30. Considérant que le projet densifie considérablement l'immeuble sans proposer une diversité de logements ce qui ne contribue pas au bon aménagement des lieux ;

**PARTIES COMMUNES :**

31. Considérant que l'accès au sous-sol est inchangé ;
32. Considérant que les compteurs sont accessibles aux habitant-e-s de l'immeuble ;
33. Considérant que l'immeuble dispose de 4 caves privatives de tailles convenables ;
34. Considérant que le hall d'entrée au rez-de-chaussée fait office de local vélos ; qu'il déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur qu'il se situe dans un couloir qui mène au sous-sol et qu'il n'a pas une superficie en adéquation avec le nombre de logements demandés ;
35. Considérant que ces demandes de dérogation ne sont pas justifiées et que le garage pourrait éventuellement servir à cette fin ;

**FAÇADE AVANT :**

36. Considérant que le bien date d'avant 1932, qu'il est donc repris d'office à l'inventaire du patrimoine de la région Bruxelles-Capitale ;
37. Considérant que les châssis sont en PVC ton blanc et qu'ils respectent la division d'origine à l'exception de la porte-fenêtre qui n'a pas d'allège pleine ;
38. Considérant que la porte d'entrée en PVC ton blanc nuit fortement à l'esthétique de la façade avant ;
39. Considérant, que sur base du reportage photographique, le balcon en ferronnerie est bien maintenu, mais qu'il a été peint en blanc, ce qui ne respecte pas la typologie du bien ;

**CONCLUSION :**

40. Considérant que le projet, tel que proposé, présente de nombreuses dérogations non justifiables, que l'aménagement projeté ne tend pas vers une amélioration des logements existants du fait qu'il densifie considérablement l'immeuble ;
41. Considérant que l'immeuble est mono-orienté et que la suppression des ouvertures en partie arrière appauvrit considérablement l'apport en lumière et ventilation naturelle ;
42. Considérant dès lors qu'au vu de ce qui précède, le projet n'est pas acceptable ;

**AVIS DÉFAVORABLE** unanime

*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,*

Luc SANCIAUME, *Représentant de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WYNANTS, *Secrétaire,*