

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/06/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Auguste Snieders 33 - 37

OBJET :

sur une parcelle composée d'immeubles à usage mixte (1 activité productive et 2 logements) réparti 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 2ème étage et une autre sur la toiture plate du 2ème étage accessible depuis le 3ème et mettre en conformité les modifications sur l'ensemble de la façade avant (division châssis)

SITUATION : AU PRAS :

zone de forte mixité

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 24/05/2021 au 07/06/2021

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, 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 le RRU titre I art.4 et 6 (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) et le RCU titre I art.29 (mur mitoyen) ;
 - aménager une terrasse arrière suspendue au 2ème étage et une autre sur la toiture plate du 2ème étage accessible depuis le 3ème, en dérogation avec le RRU titre I art.4 (profondeur) ;
 - mettre en conformité les modifications sur l'ensemble de la façade avant (division châssis) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 27 juin 1913 visant à « construire une maison » au n°37 ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1 septembre 1925 visant à « [construire] 1 maison » au n°35, en liaison aux étages avec le n°37 (l'entrée au logement se fait via le n°37) ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 février 1932 visant à « construire un arrière-bâtiment et faire des transformations intérieures » aux n°31-33-35-37 ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 22 juin 2004 visant à « construire un niveau supplémentaire de 7.81m de large sur 16.07m de profondeur et y installer un appartement quatre chambres » ;
- 6) Considérant que la situation licite connue est la suivante :
 - rez-de-chaussée (33-37) : Activité productive (unité 1) ;
 - 1^{er} étage (porte de droite – n°37) : 1 logement + combles accessoire (unité 2) ;
 - 1^{er} et 2ème étages mansardé (porte gauche – n°33) : 1 logement duplex (unité 3) ;
 - sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment ;
- 7) Considérant que la situation projetée est la suivante :
 - rez-de-chaussée (33-37 - porte centrale : n°35) : activité productive – (unité 1) - inchangé ;
 - 1^{er} étage (porte de droite : n°37) : 1 logement + combles accessoire (unité 2) – inchangé ;
 - 1^{er} étage (porte gauche : n°33) : 1 logement 2 chambres (unité 3) ;
 - 2ème et 3ème étages (porte gauche : n°33) : 1 logement duplex 3 chambres (unité 4) - volume rehaussé ;
- 8) Considérant que les volumes construits et non construits, ainsi que tout actes et travaux réalisés sans permis d'urbanisme, repris dans les plans de la situation projetée en « situation inchangée » sont exclus de la présente demande ;
- 9) Considérant que la rehausse proposée est en dérogation avec la réglementation en vigueur ; que ce nouvel étage s'accorde avec les constructions existantes mais que les raccords proposés en façade avant entre les entités existantes ne sont pas cohérents ;

- 10) Considérant qu'un volume supplémentaire est créé au 3^{ème} étage, en retrait par rapport à la façade avant, que celui-ci ne s'intègre pas du tout au contexte bâti existant (y compris la terrasse prévue à ce niveau) ;
- 11) Considérant en effet, que le projet prend comme référence une situation non licite et non construite (n°37 de la même parcelle), que dès lors son intégration réelle dans le contexte bâti est erronée ;
- 12) Considérant que le mitoyen de gauche, rehaussé, est non conforme au règlement communal d'urbanisme ;
- 13) Considérant que le logement duplex existant aux 1^{er} étage et 2^{ème} étage mansardé est réaménagé en un logement 2 chambres au 1^{er} étage que la chambre principale fait un peu moins des 14m² requis ;
- 14) Considérant que le nouveau logement duplex de 3 chambres (+/- 227m²) est conforme, que celui-ci bénéficie d'un accès extérieur au 2^{ème} étage via une plateforme et au 3^{ème} étage sur la toiture plate du nouveau volume construit plus bas ;
- 15) Considérant qu'il semble que l'affectation licite du n°37 (activité productive) a été modifiée sans autorisation préalable ; que cette nouvelle affectation (commerce avec parkings) nuit aux qualités résidentielles et surdensifie la parcelle ;
- 16) Considérant que le volume de la terrasse suspendue au 2^e étage est en dérogation, que celle-ci entraîne des vues intrusives sur les autres logements existants au sein de la même parcelle et diminue l'apport de lumière naturelle du logement existant au 1^{er} étage ;
- 17) Considérant que les plans sont lacunaires quant à la localisation des compteurs et des locaux privatifs ;
- 18) Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;
- 19) Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
- 20) Considérant qu'il faut réduire les 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 ;
- 21) Considérant que les châssis du n°37 ont été remplacés par des châssis PVC ne respectant pas les divisions d'origines, qu'il s'agit de châssis de ton blanc selon la légende des plans projetés et mais qu'ils ont été réalisés en ton foncé au vu des photos fournies, hormis au dernier étage ;
- 22) Considérant que les divisions du châssis central du 1^{er} étage du n°33 n'ont pas été réalisées conformément aux plans autorisés par le permis de 2004, mais que cela s'intègre à la façade ;
- 23) Considérant que le projet propose des châssis en bois, en PVC foncé et blanc, en alu gris foncé ; des portes en bois brun et en bois bleu, ce qui nuit à la qualité esthétique de la façade ;
- 24) Considérant qu'il en va de même pour le revêtement et la couleur des façades réunies n°33 et 35, sans précision de la teinte ;
- 25) Considérant, au vu de tout ce qui précède, que le projet ne peut être accepté tel que présenté ;

AVIS DEFAVORABLE unanime sur la demande telle que présentée.

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,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*