

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/04/2023****DEMANDEURS :****LIEU :**

Rue Van Hammée, 33

**OBJET :**

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (activité productive) : pour le bâtiment avant : mettre en conformité la construction d'un auvent au rez- de-chaussée arrière côté gauche, rehausser le niveau de toiture et construire une lucarne dans le versant arrière ; pour le bâtiment arrière : réaliser des travaux structurels intérieurs, construire une annexe reliant le logement et l'annexe en fond de parcelle, une autre sur l'angle en pointe, démolir et reconstruire les volumes en intérieur d'îlot afin d'y aménager un logement et en changeant l'affectation d'une partie de l'activité productive, modifier la façade avant et arrière [demande modifiée]

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

## AUTRE(S) :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

**ENQUETE :**

du 10/03/2023 au 24/03/2023

**REACTIONS :**

11

**La Commission entend :**

Les demandeurs

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 :

- Pour les uns (une majorité) :
  - Le rehaussement de la toiture impacterait la vue et la luminosité des maisons avoisinantes ;
  - Le bâtiment prévu d'être rehaussé et agrandi, tel un immeuble de rapport à caractère intrusif, viendrait dénaturer l'homogénéité dans l'aspect esthétique et architectural des maisons familiales dans le quartier ;
  - La création d'espaces de vies supplémentaires en intérieur d'îlot provoquerait davantage de nuisances sonores et de vis-à-vis directs aux maisons à proximité ;
  - L'élévation de l'annexe susciterait un sentiment d'obstruction, d'emmurement et d'enfermement aux terrasses, jardins et habitations avoisinants ;
  - La création d'espaces verts et la toiture végétale, tel qu'il était convenu dans le projet initial, semblent être minimisées ;
  - De plus, il est exprimé un mécontentement quant au maintien de l'entrepôt arrière de l'activité productive de marbrerie, prévu d'être supprimé initialement, générant nuisances sonores et trafic dans le quartier ;
  - Le projet ne prévoit nullement la création de parkings/garages, qui se comptent déjà en insuffisance, malgré la création de nouveaux logements dans l'îlot ;
  - Les divisions des châssis du bâtiment avant sembleraient ne pas respecter celles d'origine ;
  - Il est regrettable de constater que les plans du projet sont illisibles et le manque d'explications se référant aux changements opérés depuis le projet initial ;
- Pour les autres (une minorité) :
  - Le projet présenterait de nombreux atouts, de par la qualité du bâtiment et des logements, le respect de l'architecture esthétique à front de rue ainsi que le maintien des volumes existants qui ne seront pas agrandis ;
  - La suppression (et son remplacement en habitations familiales) de l'activité artisanale de marbrerie, ayant causé suffisamment de nuisances sonores et d'encrassement, suscite beaucoup d'enthousiasme.
  - Il est d'autant plus apprécié que les toitures et surfaces actuelles peu esthétiques, en béton de type industriel seront verdurisées et remplacées par une toiture verte et un jardin en intérieur d'îlot ;
  - Et enfin, il est heureux de constater que le propriétaire a l'intention de consolider et d'occuper lui-même le bâtiment, visiblement inexploité depuis de nombreuses années et cela serait une valeur sûre ;

1. Vu la demande initiale du 9 juillet 2021 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (activité productive), mettre en conformité la construction de deux annexes, rehausser le niveau de toiture du bâtiment avant, créer une terrasse avant au 3<sup>ème</sup> étage, démolir et reconstruire les volumes en intérieur d'îlot afin d'y aménager un logement et changer l'affectation d'une partie de l'activité productive, aménager un jardin/bac potager sur les toitures de ces volumes » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 24 février 2022 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir :
  - qu'il y avait trop de dérogations en matière de volume, de nuisances sonores et visuelles, de densification en intérieur d'îlot et une augmentation de la surface imperméable,
  - que la rehausse du bâtiment avant dénaturait le panorama urbain,
  - que le bâtiment arrière était disproportionné
4. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 8 septembre 2022, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
5. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (activité productive) :
  - pour le bâtiment avant :
    - mettre en conformité la construction d'un auvent au rez-de-chaussée arrière côté gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
    - rehausser le niveau de toiture du bâtiment avant (afin d'étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage), en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur),
    - construire une lucarne dans le versant arrière,
    - réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier au niveau des combles),
    - modifier l'esthétique de la façade avant (châssis, porte d'entrée et de garage), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade (châssis)),
  - pour le bâtiment arrière :
    - construire une annexe reliant le logement et l'annexe en fond de parcelle et une autre sur l'angle en pointe, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur),
    - démolir et reconstruire les volumes en intérieur d'îlot afin d'y aménager un logement et en changeant l'affectation d'une partie de l'activité productive, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
    - modifier la façade arrière (baies) ;

#### SITUATION PROJETEE :

6. Considérant que la demande concerne toujours l'entièreté de la parcelle ; que le nombre de logements reste inchangé et que leur répartition se présente sous la forme suivante :
  - au sous-sol : locaux accessoires aux logements,
  - au rez-de-chaussée : un logement 4 chambres avec jardin,
  - au 1<sup>er</sup> étage : un logement 2 chambres avec terrasse arrière couverte,
  - aux 2<sup>ème</sup> étages et combles : un logement duplex inversé de 3 chambres avec une terrasse côté rue,
  - dans le bâtiment arrière : espace de stockage accessoire au logement du rez-de-chaussée ;

#### BATIMENT ARRIERE :

7. Considérant que des annexes en intérieur d'îlot sont construites sans permis d'urbanisme, ne répondant donc pas aux volumes licites repris dans le plan parcellaire communal ;  
Annexe en pointe (n° 27/29) :
8. Considérant le projet vise toujours à régulariser l'extension de cet entrepôt en coin de parcelle (en pointe n° 27/29), augmentant considérablement la superficie de stockage, de récupération et reconditionnement de matériaux de réemploi pour le secteur de la construction, et ce en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et de profondeur ;
9. Considérant que cet espace en pointe d'une surface de +/-25,7 m<sup>2</sup> est, certes, enclavé, mais n'en reste pas moins un espace de respiration en intérieur d'îlot ;
10. Considérant par ailleurs que cette intervention génère une densification et une imperméabilisation supplémentaire de la zone de cours et jardins ;  
Bâtiment en longueur (n° 35, 37, 39, 41) :

11. Considérant que, au niveau du logement du rez-de-chaussée, l'affectation des annexes (marbrerie) est toujours modifiée ; que celles-ci sont reconstruites et additionnées au logement qui, lui, se développe sous forme d'espaces de jour sur toute la longueur des parcelles (n°35, 37, 39, 41) et d'espaces de nuit en perpendiculaire (n° 43), en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur en termes de hauteur et profondeur ;
  12. Considérant que la nouvelle proposition diminue effectivement la superficie de l'annexe reliant les espaces de vie aux pièces de nuit, la limitant à un couloir créant ainsi un patio, mais que, toutefois et malgré la diminution de la densité sur la parcelle, le volume bâti reste démesuré, de même que l'imperméabilisation du sol ;
  13. Considérant dès lors que la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) portant sur les atteintes aux intérieurs d'îlots est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;  
Partie perpendiculaire (n° 43) :
  14. Considérant que cette partie accueille les espaces de nuit, qui se développent sur deux niveaux :
    - au rez-de-chaussée : une buanderie, une salle de bain et deux chambres,
    - au 1<sup>er</sup> étage : deux chambres ;
  15. Considérant que le profil de la toiture est modifié et reconstruit ; qu'une distance de 2,80 m avec la limite mitoyenne du n° 41 de la rue Van Hammée est créée ; que la partie arrière du pan de toiture donnant sur le bien sis au n° 43 de la rue Van Hammée est, quant à elle, rehaussée ;
  16. Considérant que la note explicative stipule que la hauteur du faîte de la toiture projetée n'est pas supérieure à celle de la toiture existante ; que, dans les faits, on peut constater que celui-ci s'appuie plutôt sur le point le plus haut de l'annexe emboîtée dans le versant de la toiture et non sur le faîte existant ;
  17. Considérant que cette intervention augmente l'angle d'inclinaison du pan de toiture arrière et génère une diminution de l'apport en lumière naturelle pour le voisin direct (n° 43) ;
  18. Considérant de plus que la proximité des espaces de vie et avec ceux dévolus stockage des matériaux, d'autant que ceux-ci sont déjà utilisés, ne contribue pas à un aménagement qualitatif des lieux de vie,
  19. Considérant, au vu des aménagements et des travaux projetés, que ceux-ci constituent bien une démolition/reconstruction en ce que l'on passe d'une structure légère à une construction lourde ;
  20. Considérant que ce nouveau logement, bien que conforme aux normes d'habitabilité, génère des nuisances sonores et visuelles de manière continue sur le voisinage (pendant les heures de travail mais également durant les périodes de repos (soirée, week-end, jour férié) de par son étalement en intérieur d'îlot, couplé à l'activité projetée ;
- TOITURE VERDURISÉE :**
21. Considérant que le projet prévoit la végétalisation des toitures plates des annexes en intérieur d'îlot et de l'annexe en pointe (n° 27/29) ;
  22. Considérant que l'aménagement de ces toitures devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes conseillées par Bruxelles Environnement et présenter une composition diversifiée ;
- MOBILITE :**
23. Considérant que le projet s'implante dans un quartier calme et résidentiel destiné aux familles ;
  24. Considérant que le projet projeté laisse présager d'un va-et-vient de véhicules, ce qui risque de générer des nuisances et des engorgements et, par conséquent, une dégradation de la mobilité dans ce quartier ;
- BATIMENT AVANT :**
25. Considérant que le bâtiment avant est déjà le plus haut ;
  26. Considérant que, au rez-de-chaussée, un local vélos est aménagé à front de rue ;
  27. Considérant que, du côté droit dans le prolongement de l'entrée carrossable, un auvent fixe d'une profondeur de 3,45 m et nécessitant une rehausse de 0,5 m du mitoyen adjacent a été réalisé sans autorisation préalable ;
  28. Considérant que cette intervention dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits autorisables ; que, néanmoins, elle ne porte pas préjudice au voisin direct (n° 27) et que, dès lors, sa mise en conformité est acceptable ;
  29. Considérant que le logement du 1<sup>er</sup> étage est conservé et respecte les normes d'habitabilité ;
  30. Considérant que le projet vise à rehausser le faîte de la toiture existante de 1,8 m, passant ainsi de 12,24 m à une hauteur totale 14,06 m, et ce en vue d'étendre le logement au 2<sup>ème</sup> étage afin d'aménager un duplex 2 chambres ;
  31. Considérant que ce nouveau volume déroge aux règlements d'urbanisme en termes de hauteur en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;

32. Considérant qu'une nouvelle circulation verticale est créée, dans le prolongement de l'existante, afin de relier les deux niveaux ;
33. Considérant que la lucarne créée en partie arrière s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet un éclairage naturel suffisant, ce qui améliore l'habitabilité du séjour qui occupe tout l'étage ;

#### ESPACES COMMUNS :

34. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative au sous-sol et qu'un local vélos/poussettes est prévu au rez-de-chaussée ; que l'accès y est aisé et permanent ;

#### FAÇADES :

35. Considérant que les n° 35, 37, 39 et 41, voisins de gauche, sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et forment un ensemble remarquable ; que l'impact de la rehausse, en partie avant, est réduit par rapport à la proposition initiale ; que, toutefois, celui-ci reste assez conséquent et impacte négativement le Skyline de la rue ;
36. Considérant que les teintes des différentes ouvertures en bois sont hétéroclites (couleur blanche, vernis de ton naturel et de ton brun), ce qui nuit à l'esthétique de la façade avant, et qu'il y a lieu de les uniformiser ;
37. Considérant que les différents châssis, portes d'entrée et de garage sont en bois mais ne respectent pas les modèles d'origine (divisons, petit-bois, moulures, ...) ;
38. Considérant que la porte de garage projetée est complètement opaque, sans imposte et ne se réfère nullement du dessin d'origine ; qu'il y a bien lieu de s'en inspirer ;
39. Considérant que les impostes de la fenêtre du rez-de-chaussée, de la porte d'entrée et des grands châssis au 1<sup>er</sup> étage ne comportent pas de petits-bois, ne respectant pas non plus le dessin d'origine (plans de 1924) ; qu'il y a également lieu d'y remédier ;

#### ENVIRONNEMENT :

40. Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de verdoisement prioritaire au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) et que, dans cette zone centrale et dense de Bruxelles, il existe un déficit important en espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants y est forte ; que cela rend le besoin en espaces verts particulièrement prégnant, tant du point de vue social qu'environnemental, et qu'il y a donc lieu, autant que possible, d'en créer de nouveaux, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'îlots, des toitures et des façades ;
41. Considérant que le projet implique une accentuation du caractère imperméable de la parcelle (de 0.66 à 0.71) et que celui-ci ne s'accompagne pas de création de pleine terre ;
42. Considérant que, en termes de gestion intégrée des eaux pluviales, le projet ne prévoit pas de dispositif favorisant l'infiltration à la parcelle ;
43. Considérant dès lors que le projet ne répond donc aux objectifs de protection des intérieurs d'îlot tels que repris dans la prescription 0.6 du PRAS, déjà visée préalablement ;

#### CONCLUSION :

44. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet présente toujours une densité et une emprise trop impactante en intérieur d'îlot ; qu'elle se fait au détriment d'une occupation équitable, qualitative et pérenne des espaces extérieurs ; que son étalement au niveau du rez-de-chaussée est préjudiciable au cadre environnant et génère des nuisances sonores et visuelles ; qu'il y a donc lieu de revoir sa disposition et ses dimensions ;

#### AVIS DEFAVORABLE

*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,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

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

Nico DESWAEF, *Représentant de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*