

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/09/2023**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Van Hammée 19
OBJET : dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité la construction des annexes et des hangars en fond de parcelle au rez-de-chaussée, l'aménagement d'une terrasse au 1er étage côté droit (façade arrière), modifier la façade avant

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 25/08/2023 au 08/09/2023

REACTIONS : 1

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- des préoccupations sont émises concernant la demande de régularisation car il y a des doutes sur l'ancienneté des constructions (moins de 10 ans) ;
- des nuisances sonores et lumineuses existent liées à une activité professionnelle au rez-de-chaussée ;
- des critiques sont émises au sujet de l'emplacement d'une terrasse au premier étage ;
- des précisions d'informations sont demandées sur la réglementation urbanistique locale ;
- des propositions sont énoncées : un ajout d'un paravent sur la terrasse afin de réduire les nuisances sonores et le vis-à-vis et une amélioration esthétique des annexes ;

1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité :

- la construction des annexes et des hangars en fond de parcelle au rez-de-chaussée ; en dérogation à l'art.4, 6 et 13 du titre I du RRU (profondeur, hauteur, maintien d'une surface perméable) et l'art.9 et 39 du titre I du RCU (toiture plate - verdurisation, aménagement de la zone de cours et jardins) ;
- l'aménagement d'une terrasse au 1er étage côté droit (façade arrière) en dérogation à l'art.4, 6 du titre I du RRU (profondeur, hauteur) ;
- modifier la façade avant ;

HISTORIQUE

- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 mars 1952 visant à « construire un arrière-bâtiment et un mur de clôture à rue » (semble n'avoir jamais été construit) ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 décembre 1955 visant à « construire un immeuble à 3 étages » ; (les plans précisent bien qu'il n'y a plus d'arrière-bâtiment) ;

SITUATION LICITE

4) Considérant que la situation licite est la suivante :

- rez-de-chaussée : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont caves) ;
- étages 1 à 3 : 1 logement par étage ;
- soit un total de 3 logements ;

AFFECTATION

- 5) Considérant que le rez-de-chaussée prévoit en situation de droit des locaux accessoires aux logements de l'immeuble ;
- 6) Considérant que des volumes ont été construits de manière illicite à l'arrière de la parcelle ;
- 7) Considérant qu'au vu des photographies et de la note explicative qu'il s'agit d'une cuisine, d'une réserve, de sanitaire et de hangars ;
- 8) Considérant que les hangars semblent être utilisés comme lieux de stockage d'une entreprise générale et non comme des locaux accessoires au logement ;

- 9) Considérant que les autres locaux ne semblent pas être accessoires au logement mais plutôt accessoire à « l'utilisation » de l'entrepôt ;
- 10) Considérant que l'affectation de la zone prévue au PRAS est celle d'une zone d'habitation ;
- 11) Considérant que ces hangars ainsi que leurs « utilisations » portent atteinte à l'intérieur de l'îlot et que par ailleurs ces occupations ne sont pas compatibles avec la zone ;

VOLUME

- 12) Considérant que les volumes construits sans demande de permis d'urbanisme au rez-de-chaussée sont contraires aux règlements d'urbanisme en vigueur en matière de profondeur et de hauteur ; en ce qu'ils dépassent les 3/4 de la profondeur de la parcelle ; que la dérogation n'est pas justifiée et que cela n'est pas acceptable ;

CONDUIT D'EVACUATION DES GAZ BRULE

- 13) Considérant que les conduits d'évacuation des gaz brûlés en façade arrière dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il se situent à moins de 60 cm des limites mitoyennes, que cela n'est pas acceptable ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

- 14) Considérant que la quasi-totalité de la zone de cours et jardins a été imperméabilisée, que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur, que cela n'est pas acceptable ;

TOITURE VEGETALISEE

- 15) Considérant qu'aucune toiture n'est végétalisée, que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que cela n'est pas acceptable ;

TERRASSE

- 16) Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse au premier étage à droite sur le toit plat d'une annexe licite ;
- 17) Considérant que celle-ci est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen de la construction voisine (gauche : n°21) la moins profonde de plus de 3 m ;

HABITABILITE

- 18) Considérant qu'il n'y a pas de modification du nombre de logements ;
- 19) Considérant que la chambre de chaque logement a un déficit en matière d'éclairage, que celui-ci est minime et que c'était déjà le cas en situation de droit ;

FACADE

- 20) Considérant que la façade avant a été modifiée, que les châssis ont été remplacés par des châssis en pvc de ton blanc ;
- 21) Considérant que la division des châssis a été modifiée, que des doubles cadres ne sont pas présents partout, que cela nuit à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier en respectant les divisions d'origine et en prévoyant des doubles cadres ;
- 22) Considérant que la porte a été remplacée par une porte en bois de teinte blanche, que son dessin a été modifié mais que cela ne porte pas préjudice à l'esthétique de la façade avant ;
- 23) Considérant que la porte de garage est en bois ;

AVIS DEFAVORABLE 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

Seden TIELEMANS, *Présidente,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*