

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/02/2022**DEMANDEURS :****LIEU :**

Rue Van Hammée, 33

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 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^{ème} étage, 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, aménager un jardin/bac potager sur les toitures de ces volumes

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 28/01/2022 au 11/02/2022

REACTIONS :

5

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

Les riverains ou réclamants

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- *au niveau de l'élévation de l'annexe*
 - cela engendrera un sentiment d'emmurement car l'élévation va obstruer encore plus les vues des pièces de vie (salon et salle à manger) des habitations avoisinantes ;
 - l'aménagement de deux chambres supplémentaires dans cette élévation augmente potentiellement les nuisances sonores à l'intérieur de l'îlot ainsi qu'au niveau des habitations à proximité ;
 - au niveau de l'annexe, il est préconisé de ne construire que deux chambres afin de limiter les nuisances sonores ;
 - la terrasse sur la partie plane de l'annexe engendrera un sentiment d'intrusion pour le voisinage ;
- *au niveau des panneaux photovoltaïques*
 - les différentes maisons de l'îlot à proximité auront systématiquement vue sur les panneaux photovoltaïques en arrière-maison ;
 - il est recommandé d'apposer ces panneaux sur le bâtiment principal ;
- *au niveau de la toiture en papiers surplombant l'entrepôt*
 - la présence sur le toit de deux bacs à compost, d'une plantation de buissons à fruit et de petits arbres palissés rend problématique la notion d'accès occasionnel à la toiture étant donné que ce type de plantations nécessite un entretien régulier et fréquent ;
 - au vu de la description de cette surface, cela s'apparente à une terrasse/toiture-jardin plutôt qu'à une toiture verte ;
 - cela soulève un problème de sécurité périphérique et de vue plongeante sur les jardins avoisinants depuis le mur mitoyen ;
- *au niveau du profil mitoyen contigu à l'entrepôt*
 - sur la coupe de la situation existante, le profil ne correspond pas à la situation réelle ;
 - il est souhaité que les nouveaux niveaux de la toiture s'inscrivent dans le profil actuel du mur mitoyen tel que cela existe aujourd'hui ;
- *de manière générale*
 - le rehaussement créera de réelles possibilités de curiosité intrusive dans la vie privée des habitations avoisinantes ;

- il est préconisé que le demandeur se limite à la réalisation d'une toiture verte classique ne nécessitant pas d'interventions particulières répétées, voire que celui-ci prévoie une distance légale par rapport à la limite mitoyenne et qui respecte les normes relatives aux vues directes chez les voisins ;
- l'emplacement des bacs de compost sur le toit ne se justifie pas : il est recommandé de les placer au rez-de-chaussée ;

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (activité productive) :
 - rehausser le niveau de toiture du bâtiment avant, en dérogation à l' art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur),
 - créer une terrasse avant au 3^{ème} étage,
 - mettre en conformité la construction d'une annexe reliant le logement et l'annexe en fond de parcelle et d'une autre sur l'angle, en dérogation à l' art. 4 du Titre I du RRU (profondeur),
 - démolir et reconstruire les volumes en intérieur d'îlot et changer l'affectation d'une partie de l'activité productive afin d'aménager un logement, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU,
 - créer un escalier extérieur et aménager un jardin/bac potager sur les toitures de ces volumes ;

HISTORIQUE :

2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1 avril 1924 en vue de "construire une maison" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 décembre 1932 en vue de " construire une annexe, faire des transformations intérieures et à la façade " ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 février 1933 en vue de " surélever son immeuble et construire un atelier" ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 septembre 1935 en vue de " transformer la façade de l'immeuble" ;
7. Vu l'acte d'autorisation du 22 janvier 1976 en vue d'"enlever la corniche en très mauvais état et couronner le mur de façade par de la pierre blanche d'Euville " ;

SITUATION LICITE :

8. Vu la confirmation du 7 juin 2021 attestant de l'existence de :
 - dans le bâtiment avant :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux logements,
 - au rez-de-chaussée : un logement et, pour l'arrière-bâtiment : activité productive artisanale,
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un logement par étage,
 - dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - soit un total de trois logements ;
 - dans le bâtiment arrière : activité productive artisanale ;

SITUATION PROJETEE :

9. Considérant que la demande concerne l'entièreté du bâtiment, annexes comprises ; que le nombre de logements reste inchangé mais qu'une nouvelle disposition se dessine sous la forme suivante :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux logements,
 - au rez-de-chaussée : un logement 4 chambres avec jardin,
 - au 1^{er} étage : un logement 2 chambres avec terrasse arrière couverte,
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un logement duplex inversé de 3 chambres avec terrasse côté rue,
 - dans le bâtiment arrière : espace de stockage accessoire au logement du rez-de-chaussée ;
10. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative au sous-sol et qu'un local vélos/poussettes est prévu au rez-de-chaussée ;

BATIMENT ARRIERRE :

11. 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 ;
12. Considérant qu'un espace de stockage est créé en fond de parcelle (en pointe n°27/29) et qu'il en résulte une augmentation de la surface imperméable, en dérogation à la réglementation en vigueur ;
13. Considérant que, au niveau du logement du rez-de-chaussée, l'affectation des annexes (marbrerie) est modifiée ; qu'elles sont reconstruites et additionnées au logement ; que celui-ci se développe sous la forme d'espaces de

jour sur toute la longueur des parcelles (n°35, 37, 39 et 41) et d'espaces nuit en perpendiculaire (n° 43), en dérogation au RRU ;

14. Considérant cependant que toute intervention en intérieur d'îlot doit en priorité viser à améliorer les qualités végétales et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre (prescription 0.6 du Plan Régional d'affectation du Sol (PRAS));
15. Considérant que bien que le projet prévoit des toitures végétalisées, celles-ci sont implantées à l'emplacement d'atelier illicites ;
16. Considérant dès lors que la reconstruction à cet endroit n'est pas adéquate ; qu'il y a lieu de prévoir des jardins/potagers plantés en pleine terre directement au niveau du jardin ;
17. Considérant en outre que l'implantation de logement en intérieur d'îlot porte plus préjudice que l'affectation existante ;
18. Considérant que la fonction logement est génératrice de nuisances sonores et visuelles pour les voisins immédiats vu la concomitance d'utilisation ;
19. Considérant en outre que la forme particulière de la parcelle génère des vues intrusives pour les immeubles voisins aux n° 41-43 et 45 de la rue Van Hammée ;
20. Considérant dès lors que les nouvelles constructions et rehausses en intérieur d'îlot ne sont pas acceptables
21. Considérant que ce nouveau logement est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur du point de vue des normes d'habitabilité ; que, néanmoins, l'agencement et la configuration proposés sont disproportionnés et qu'il y a lieu d'y remédier ;
22. Considérant que des toitures végétalisées et des jardins potagers sont créés au niveau des toitures du 1^{er} étage en intérieur d'îlot et de l'annexe en pointe (n° 27/29) ;
23. Considérant que l'utilisation et l'accessibilité des jardins potagers génèrent des vues intrusives sur les parcelles voisines et qu'il y a plutôt lieu de profiter des surfaces libérées au niveau du sol ;

BATIMENT AVANT :

24. Considérant que, au rez-de-chaussée du bâtiment avant, un local vélos est aménagé à front de rue;
25. Considérant que le logement du 1^{er} étage est conservé et respecte les normes d'habitabilité ;
26. Considérant que l'aménagement du logement du 2^{ème} étage en duplex nécessite une rehausse du niveau de la toiture ;
27. Considérant que le bâtiment avant est déjà le plus haut et que le nouveau volume déroge au RRU ; que cette intervention nuit à l'esthétique de la façade de même qu'au panorama urbain ;
28. Considérant que les immeubles voisins de gauche, aux n° 35, 37, 39, et 41, sont repris à l'inventaire scientifique et forment un ensemble remarquable ; que la rehausse va déséquilibrer le front bâti, et plus particulièrement cet ensemble;

ENVIRONNEMENT :

29. 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 d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnant et qu'il faut, autant que possible, créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'îlot, des toitures et des façades ;

CONCLUSION :

30. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que présenté porte atteinte à l'intérieur d'îlot de par son étalement disproportionné au niveau du rez-de-chaussée et qu'il y a donc lieu de revoir son aménagement et ses dimensions, de conserver un logement simplex au 2^{ème} étage, de ne pas rehausser le volume actuel de la toiture du bâtiment avant et de limiter l'extension en intérieur d'îlot à la situation légale existante ;

AVIS DEFAVORABLE unanime sur la demande telle que présentée.

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,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*