

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/01/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Van Hammée, 64-66

OBJET :

sur deux parcelles comprenant un terrain non-bâti et une maison unifamiliale (n° 66), démolir un mur de clôture et construire un immeuble de gabarit R+4, réunir les deux bâtiments pour créer 5 logements et abattre 6 arbres (3 érables, 2 frênes et 1 prunier) ; au n° 66, rehausser le bâtiment d'un niveau, démolir la véranda existante et construire une annexe arrière de 2 niveaux (du rez-de-chaussée au 1er étage), construire une annexe au 2ème étage arrière, aménager une terrasse au 2ème étage, isoler le pignon côté droit (21 cm) et modifier l'aspect architectural de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

le bien sis au n° 66 est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 02/01/2023 au 16/01/2023

REACTIONS :

10 réactions dont une pétition de 29 signatures

La Commission entend :

Le demandeur

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 :

au niveau de la rehausse de la maison du n° 66 :

- la rehausse d'un niveau ne s'accorde pas avec le cadre urbain environnant et casse l'harmonie qui existe entre les maisons présentes aux n° 66, 68 et 70 ;
- la création de terrasses à l'arrière de ce bâtiment créera un vis-à-vis dans les jardins voisins ;
- la construction d'une annexe arrière au deuxième étage engendrera un sentiment d'enfermement et diminuera la luminosité ainsi que l'éclairage naturel ;
- il est préconisé que la future maison utilise les divisions originales des châssis ainsi que de la porte et que les matériaux utilisés soient en bois ;
- le revêtement en crépi au R+2 ne peut pas être retenu et doit être remplacé par un matériau plus conforme à l'esthétique de cette partie de la rue ;
- il est demandé que des éléments décoratifs bordent les ouvertures au niveau de la rehausse du bâti principal de la maison et de conserver la couleur blanche d'origine de la façade ;
- cette rehausse paraît être réalisée dans le seul but de justifier la construction de d'immeuble au n° 64 ;

au niveau de la construction d'un immeuble au n° 64 :

- la volumétrie ne correspondra en rien aux bâtiments adjacents ;
- la hauteur s'aligne en effet sur le n° 62 dans cette portion de rue alors que ce n'est pas le cas avec le n° 66 ;
- la création d'un immeuble de 4 étages aura un impact sur l'ensoleillement des jardins voisins, et à ce propos une étude sur l'ensoleillement et la luminosité est demandée ;
- cette construction aura un impact direct sur le sentiment d'enfermement dans la rue qui s'est habituée à une ouverture "verte" ;
- les maisons voisines risquent d'être dévalorisées ;
- la création de cet immeuble va créer un vis-à-vis, ce qui risque d'entraver l'intimité et ce, notamment via les terrasses présentes à l'arrière du bâtiment du n° 64 qui sont fort avancées ;

- des craintes sont émises plus particulièrement sur la terrasse du deuxième étage qui pourrait engendrer des vues dans les espaces privatifs ;
- pour l'un, il n'y pas d'objections particulières en ce qui concerne les terrasses et il est positif que chaque unité pourra disposer de son espace extérieur ;
- le haut gabarit au n° 64 ainsi que la rehausse du bâtiment au n°66 sont accompagnés d'un agrandissement du bâti en profondeur, ce qui va modifier l'alignement des façades à l'arrière ;
- la profondeur de la construction semble aller à l'encontre de la prescription 0.6 du Plan régional d'affectation du sol ;
- la profondeur de ce bâtiment semble ne pas respecter la règle des 2/3 constructible sur la parcelle ;
- pour une des réactions néanmoins, il est positif que ce bâtiment s'implante dans le respect de la profondeur de l'immeuble voisin ;
- ce projet de bâtiment nuit à l'architecture et à l'esthétique de l'ensemble de la rue car :
 - les ouvertures ne s'alignent pas par rapport aux deux bâtiments adjacents ;
 - les dimensions et les proportions des ouvertures ne correspondent en rien aux bâtiments voisins ;
- ce projet de bâtiment s'apparente à de l'architecture « contemporaine » dont le but est de maximiser les profits car :
 - il n'est pas tenu compte des matériaux et de la colorimétrie de la rue ;
 - il est regrettable que la façade avant ne se fonde pas avec les maisons mitoyennes ;
 - l'avancée en biais (le triangle suspendu qui sort de la façade) est un essai maladroit de copier l'esthétique cubiste qui est en rupture totale avec le charme de la rue et qui risque de surprendre visuellement ;
 - cette avancée de l'alignement de la rue va gêner la belle perspective qu'il est possible de voir depuis certains points de la rue ;
 - le décrochage de la paroi, au R+3, ajoute une impression d'irrégularité à l'encontre des volumes des autres bâtiments de cette rue ;
 - il serait souhaitable d'utiliser des châssis et des portes en bois de couleur blanche afin de garder une homogénéité au niveau de la rue ;
 - il est également demandé d'éviter les triples vitrages qui induisent des épaisseurs exagérées ;
 - des questionnements sont émis sur le fait d'apposer des briques de parement « collées sur isolant » sur la façade avant et dont la pérennité n'est nullement assurée ;

au niveau de la mobilité :

- le projet ne prévoit pas la création de parkings/garages contrairement à l'obligation du Règlement Régional d'Urbanisme, lors de la construction d'un nouvel immeuble ;
- c'est pourquoi, il est donc préconisé que le nouveau bâtiment prévoit au moins plusieurs places de stationnement pour ne pas générer des embarras supplémentaires aux habitants ;
- il est irréaliste de s'appuyer sur l'étude réalisée par ARIES sur la mobilité qui semble trop optimiste alors que le quartier est plus que saturé au niveau du stationnement ;

au niveau environnemental :

- il faut vérifier si la surface empiétée des jardins construits n'est pas trop importante notamment en termes de lutte contre l'imperméabilisation des sols ;
- le projet ne mentionne pas que parmi les 6 arbres destinés à l'abattage, il y en a un qui devrait figurer au Patrimoine de la Commune et de la Région ;
- l'abattage des arbres ouvrira la vue des unités privatives des maisons voisines ;
- les jardins vont être séparés par une haie alors que les maisons du quartier sont clôturées de hauts murs, ce qui va accentuer le manque d'harmonie et briser l'intimité ;
- la plantation de nouveaux arbres dans les jardins des deux parcelles est sollicitée ;

de manière générale :

- il est demandé que ce projet soit revu en profondeur ;
- les futurs occupants de ce projet immobilier engendreront de nombreuses nuisances sonores dans la rue alors que pour une des réactions, le nombre et la répartition de logements semblent raisonnables ;
- des précisions sont demandées sur la présence du groupe de ventilation en toiture ;

- il est préconisé de modifier la forme de la toiture à versants comme pour la quasi-totalité des bâtisses ainsi que l'alignement des fenêtres, ce qui permettrait d'assurer une intégration plus discrète de ce projet ;
 - des imprécisions existent dans le document « axonométrie – façade » au sujet l'annexe du n°68 ;
1. Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant un terrain non-bâti et une maison unifamiliale :
 - démolir un mur de clôture et construire un immeuble de gabarit R+4 en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 35 (citerne) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - réunir les deux bâtiments pour créer 5 logements, en dérogation aux art. 3 (espaces pour rangement), 6 (porte d'entrée), 10 (éclairage naturel) et 16 (local poubelles) du Titre II du RRU, à l'art. 6 (parkings de voiture) du Titre VIII du RRU et à l'art. 13 (local vélos et poussettes) du Titre II du RCU,
 - abattre 6 arbres (3 arables, 2 frênes et 1 prunier),
 - au n°66 :
 - rehausser le bâtiment d'un niveau, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU et à l'art. 29 (murs mitoyens) du Titre I du RCU,
 - démolir la véranda existante et construire une annexe arrière de 2 niveaux (du rez-de-chaussée au 1^{er} étage),
 - construire une annexe au 2^{ème} étage arrière, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU et à l'art. 29 (murs mitoyens) du Titre I du RCU,
 - aménager une terrasse au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - isoler le pignon côté droit (21 cm),
 - modifier l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du RCU ;

PREAMBULE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 mars 1928 visant à « construire trois maisons » ;
3. Vu le permis de bâtir du 22 janvier 1976 visant à « modifier les lucarnes existantes, ajouter une annexe-véranda et reconstruire un mur de clôture à rue » ;
4. Vu le permis de bâtir du 25 septembre 1979 visant à « agrandir la véranda au rez-de-chaussée » ;
5. Vu la situation licite des biens, une maison unifamiliale au n° 66 et un terrain non-bâti ;
6. Vu que le bien sis au n° 66 date d'avant 1932 et qu'il est dès lors inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
7. Vu l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur la nécessité d'un permis d'urbanisme pour l'abattage d'un arbre à haute tige ;
8. Vu l'article 2 de l'Ordonnance du 29 août 1991 relatif au statut de protection des oiseaux et suite auquel Bruxelles Environnement (IBGE) interdit l'abattage des arbres entre le 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité) ;

VOLUME :

Terrain non-bâti :

9. Considérant que le projet vise à démolir un mur de clôture (2,37 m de hauteur) pour construire un immeuble de gabarit type R+4+toiture ;
10. Considérant que cette construction prévoit un retrait de l'alignement en façade avant aux niveaux des 3^{ème} (côté droit) et 4^{ème} étages (entièreté du niveau) afin de créer un espace extérieur par niveau ;
11. Considérant que l'implantation de la nouvelle construction proposée dépasse les gabarits admissibles au 4^{ème} étage de 1,13 m de profondeur et 0,6 m de hauteur ;
12. Considérant que l'emprise des terrasses, balcons et oriels projetés sont conformes aux prescriptions urbanistiques en vigueur et au Code civil, à l'exception de la terrasse suspendue du 2^{ème} étage ; que cela n'est pas acceptable et que, dès lors, cet espace extérieur doit être repris dans les gabarits admissibles ;

N° 66 :

13. Considérant que le bâtiment concerné de gabarit R+2 mansardé fait partie d'un ensemble de 3 maisons ;
14. Considérant que le projet vise à augmenter d'un niveau la maison, ce qui génère une augmentation de volume de 2,8 m en profondeur et 2,68 m en hauteur ;

15. Considérant que cette construction ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles, ne comprend pas l'épaisseur minimum du mur mitoyen de droite et, au surplus, rompt la cohérence de l'alignement de l'ensemble de 3 maisons, ce qui n'est pas admissible ;
16. Considérant que le projet vise à démolir la véranda existante située au rez-de-chaussée pour construire une annexe moins profonde (-2,1 m) et plus haute (de deux niveaux) ; que ce volume est conforme aux prescriptions urbanistiques, ne nécessite aucune rehausse mitoyenne et permet au logement proposé de bénéficier d'une surface supplémentaire habitable ;
17. Considérant que le 2^{ème} étage est transformé également par la création d'une annexe (3,61 m x 3 m) ; que celle-ci est en dérogation en termes de volumétrie (+0,6 m), requiert une rehausse importante du mitoyen de droite de plus de 3 m sans présenter, pour partie, l'épaisseur minimum prescrite pour mur mitoyen, ce qui n'est pas acceptable ;
18. Considérant qu'une terrasse attenante à l'annexe précitée est aménagée ; que celle-ci est conforme au Code civil mais déroge en termes de volumétrie aux prescriptions urbanistiques en vigueur, ce qui n'est pas souhaitable ;
19. Considérant, au vu de ce qui précède, que la volumétrie projetée pour l'ensemble de bâtiments est très importante et que, au vu de son impact sur le cadre environnant urbain, les dérogations ne sont pas justifiées ;

REPARTITION :

20. Considérant que le projet propose la nouvelle répartition de logements suivante :
 - nouveau bâtiment :
 - rez-de-chaussée avant : locaux accessoires aux logements,
 - rez-de-chaussée arrière et 1^{er} étage : un logement 3 chambres avec jardin et terrasse (133m²) dénommé « A.1 »,
 - 2^{ème} étage : un logement 2 chambres avec balcon (82 m²) « A.2 »,
 - 3^{ème} et 4^{ème} étages : un logement 3 chambres avec 2 terrasses (124 m²) « A.3 »,
 - n° 66 :
 - sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage : 1 logement 3 chambres avec jardin (160 m²) « B.1 »,
 - 2^{ème} et 3^{ème} étages : un logement 3 chambres avec terrasse (125 m²) « B.2 » et dont l'accès se fait par le nouveau bâtiment (n° 64) ;
 - soit un total de cinq logements ;

LOGEMENTS :

21. Considérant que tous les logements disposent d'espaces extérieurs ;
22. Considérant que tous les logements sont traversants avec une orientation nord-est - sud-ouest ;
23. Considérant que le logement A.1 bénéficie d'une bonne qualité d'habitabilité en séparant par niveau les espaces de jour et de nuit ;
24. Considérant néanmoins que la chambre 3 du logement A.1 présente un déficit d'éclairage ; qu'il en va de même pour la chambre 1 du logement A.2 et pour la chambre 1 du logement B.2, ce qui n'est pas acceptable pour une nouvelle construction ;
25. Considérant en outre que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la superficie éclairante du châssis latéral au 3^{ème} étage, ce qui ne permet pas de vérifier si celle-ci est effectivement de 3,3 m² (comme indiqué dans les vues en plan), mais qu'il semble que le séjour du logement A.3 est conforme en termes d'éclairage naturel au vu du 1,5 m² restant en comparaison avec les autres châssis ;
26. Considérant qu'aucun logement projeté ne présente le passage libre minimum d'entrée prescrit, ce qui est inadmissible pour une nouvelle construction ;
27. Considérant que le logement existant (B.1) est, en situation licite, une maison unifamiliale de 207 m² ; que la division de ce bâtiment (par la création du logement B.2) densifie l'immeuble de manière excessive et que sa typologie intrinsèque ne se prête pas à sa division ;

ESPACES COMMUNS :

28. Considérant que tous les nouveaux logements disposent d'un espace partagé pour la fonction buanderie/technique/rangement mais que cette combinaison de destinations déroge aux normes d'habitabilité en ce qu'un espace exclusif de stockage pour chaque logement n'est pas garanti ;
29. Considérant que le local poubelles n'a pas les dimensions suffisantes pour entreposer au minimum 4 poubelles (papier, verre, PMC et tout-venant), ce qui n'est pas acceptable ;
30. Considérant que le local compteurs est accessible pour tous les nouveaux logements depuis le rez-de-chaussée ;

31. Considérant qu'aucun emplacement de stationnement pour voiture n'est prévu, ce qui déroge à la réglementation en vigueur (un emplacement par logement doit être prévu) alors que la surdensification prévue par la création de 4 logements supplémentaires aura un fort impact sur la mobilité du quartier ; que, dès lors, la dérogation n'est pas acceptable ;
32. Considérant que le local destiné aux emplacements pour vélos et poussettes (28 m²) permet l'accueil d'au moins 16 vélos mais qu'il n'est pas qualitatif du fait qu'il faut prévoir 2 m² par vélo, que le râtelier à double étage ne représente pas un dispositif adéquat et qu'il n'est ni compartimenté ni séparé de l'entrée du bâtiment ;
33. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la mise en place d'un dispositif de ventilation dans les salles de bain et WC et qu'il y a lieu de s'assurer du respect des normes en vigueur ;

ZONES DE COURS ET JARDINS :

Terrain non-bâti :

34. Considérant que la demande vise à abattre 3 érables et 1 prunier sur le terrain non-bâti ;
35. Considérant que le projet prévoit la plantation d'un nouvel arbre de taille moyenne ainsi que d'arbustes et plantes vivaces dans une zone de cours et jardin de +/- 32 m² ;
36. Considérant que, même si la localisation des arbres est prévue dans une zone constructible, la diminution de superficie perméable générée par le projet est très conséquente et contrevient à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en ce que les qualités végétales, minérales et paysagères de l'intérieur d'îlot sont fortement compromises ;

N° 66 :

37. Considérant que le projet vise également à abattre 2 frênes situés dans la zone de cours et jardins de l'immeuble existant ;
38. Considérant que le rapport sanitaire joint à la présente demande indique :
 - que les deux arbres sont jeunes et très certainement issus de semis naturels,
 - qu'ils sont implantés à grande proximité du bâtiment dont l'origine est antérieure,
 - que leur maintien est totalement incompatible avec le développement harmonieux de leur système racinaire et aérien,
 - qu'un des deux sujets présente des symptômes de la chalarose, maladie très contagieuse qui conduit inexorablement les frênes à la mort ;
39. Considérant que le projet augmente la superficie de cette zone de cours et jardins (39,7 m²) ; que cette nouvelle zone comprend une surface perméable de 73 %, un nouvel arbre de taille moyenne et différentes plantes vivaces et que, que dès lors, la demande d'abattage des 2 frênes pourrait être autorisée ;

FACADES :

Nouveau bâtiment :

40. Considérant que le revêtement de la façade est en briques collées ton beige clair avec des parties couvertes par un panneau sandwich gris anthracite ; que cette proposition est simpliste (sans éléments décoratifs) et nuit à l'esthétique de l'ensemble ;
41. Considérant que l'expression architecturale du projet est globalement peu qualitative en ce qu'elle est asymétrique et que les baies ne prennent pas en considération les caractéristiques admirables des constructions voisines (matériau, divisions modèles, garde-corps, ...) ;
42. Considérant qu'il en va de même pour le manque de soubassement apparent du bâtiment, ce qui nuit à la cohérence architecturale avec le cadre urbain environnant ;
43. Considérant que le pignon de droite du nouveau bâtiment est isolé sur une épaisseur de 21 cm mais que cette celle-ci est excessive et ne permet pas un raccord harmonieux entre ces constructions de hauteurs différentes ;

N° 66 :

44. Considérant que le projet vise à modifier les menuiseries extérieures avec les mêmes caractéristiques d'origine, sauf pour le matériau qui est prévu en aluminium gris clair ; que cet aspect nuit à l'esthétique de la façade ;
45. Considérant qu'il semble que les ferronneries présentes dans la porte d'entrée sont supprimées ; que cet élément décoratif doit être maintenu ;
46. Considérant qu'il en va de même pour le bandeau au-dessus de la baie côté gauche du 1^{er} étage ;
47. Considérant que les plans sont lacunaires quant au placement d'une souche pluviale dans la descente d'eau pluviale mais qu'il y a lieu de prévoir ce dispositif conformément aux prescriptions urbanistiques applicables ;

48. Considérant que le revêtement du 2^{ème} étage transformé est du crépi blanc et que cela ne s'accorde pas avec le reste de la façade, construite en briques de terre cuite ton rouge ;

ENVIRONNEMENT :

Nouveau bâtiment :

49. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

50. Considérant qu'une isolation par façade (dans la nouvelle construction) est prévue (21 cm) mais que la surépaisseur y générée respecte l'alignement et les constructions voisines ;

51. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

52. Considérant que la citerne de récupération d'eau pluviale projetée n'a pas les dimensions minimales (750 l au lieu de 2.550 l) ;

53. Considérant que le projet prévoit un dispositif de temporisation d'eaux pluviales de 6.750 l ; qu'il n'est pas optimal de renvoyer les eaux à l'égout et qu'il est préférable de prévoir un système de gestion intégrée permettant leur stockage et infiltration dans les zones de pleine terre présentes (jardins) et/ou la réutilisation des eaux pluviales pour les espaces sanitaires ;

54. Considérant que les plans sont lacunaires quant au type de toiture à verduriser ;

55. Considérant que des panneaux photovoltaïques sont prévus sur la toiture plate ; qu'il n'existe aucune incompatibilité entre cette fonction et une toiture végétalisée et que, au vu du Plan précité, il est fortement conseillé d'aménager la toiture avec une végétalisation extensive ;

CONCLUSION :

56. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de revoir le projet dans son ensemble de manière à répondre aux remarques émises et d'éviter les demandes de dérogations ;

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

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,*