

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE FOREST
rue du Curé 2
1190 BRUXELLES

Commission de concertation

séance du 19/11/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28562

Bd Guillaume Van Haelen, 58

Mise en conformité de la modification de la répartition et l'aménagement des 3 logements existants et des terrasses côté arrière, et rehausser un mur en mitoyenneté.

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest - Secrétariat
Administration régionale en charge des monuments et sites
Administration régionale en charge de l'urbanisme
Bruxelles Environnement
~~Bruxelles Mobilité~~
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaient absents excusés

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 22/10/2024 au 05/11/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 0 réclamation(s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

~~Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues ;~~

Contexte

Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation et en espace structurant ;

Considérant qu'un permis pour construire un immeuble a été délivré en 1913 ; des modifications ont eu lieu après délivrance de permis en 1913 et en 1927 ; qu'un permis d'urbanisme a été délivré en 2022 pour la transformation de la maison unifamiliale en immeuble à trois logements, avec construction d'une annexe au rez-de-chaussée, terrasses arrière aux 2^{ème} et 3^{ème} étages et la construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est inscrit à l'inventaire légale des monuments et ensembles de la Région de Bruxelles-Capitale ; que le descriptif de cet inventaire signale qu'il s'agit d'une « *Maison bourgeoise de style éclectique, de composition asymétrique de l'architecte Florian Flamand, 1913.*

Élévation en briques blanches rehaussée d'éléments en pierre bleue. Baies à arc surbaissé. En travée principale, aux étages, balcons à garde-corps en ferronnerie; au deuxième, fenêtres jumelées par deux; lucarne. Châssis remplacés ; porte, corniche et ferronnerie d'origine.

La maison est précédée d'une zone de non-bâtisse aménagée en jardinet ceint d'une grille en ferronnerie d'origine. » ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant 3 logements, dont un duplex 2 chambres réparti entre le rez-de-jardin et le bel-étage, un simplex 1 chambre au R+1 et un duplex 2 chambres répartie entre le R+3 et le R+4 ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise la mise en conformité des actes et travaux suivants :

- La modification de la répartition des 3 logements,
- La réalisation d'une dalle de terrasse en zone de cour et jardins,
- Le maintien du volume à l'alignement de la façade arrière, entre la lucarne et la mitoyenneté avec le n° 56,
- L'aménagement d'une terrasse et son garde-corps sur l'annexe du côté du n° 60,
- La rehausse du mur sur ce même axe mitoyen,
- La modification et/ou suppression de certaines baies en partie arrière,
- L'isolation des façades arrière et du pignon en mitoyenneté avec le n° 56 ;

Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6), pour :
 - o La réalisation d'une dalle de terrasse,
 - o Le maintien du volume à l'alignement de la façade arrière entre la lucarne et la mitoyenneté avec le n° 56,
 - o La rehausse du mur sur ce même axe mitoyen,
 - o L'isolation des façades arrière,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4, pour :
 - o Le maintien du volume à l'alignement de la façade arrière entre la lucarne et la mitoyenneté avec le n° 56,
 - o La rehausse du mur sur ce même axe mitoyen,
 - o L'isolation des façades arrière,
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 13, pour la surface perméable insuffisante en zone de cour et jardins ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en ce qu'elle vise des actes et travaux sur un bien à l'inventaire du patrimoine immobilier de la région de Bruxelles-Capitale (CoBAT – Articles 207 et 333) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour les dérogations au RRU, Titre I citées ci-avant, ainsi que pour les dérogations au RRU, Titre II suivantes :

- Art. 3, pour la superficie insuffisante du séjour au 1^{er} étage,
- Art. 4, pour la hauteur sous plafond insuffisante de la chambre arrière au rez-de-jardin,
- Art. 10, pour l'éclairage naturel insuffisant de la chambre à rue au rez-de-jardin et du séjour au bel-étage ;

Motivation

Considérant que la superficie de la zone de cour et jardins est faible ;

Considérant que la dalle de terrasse y construite diminue la superficie perméable, de pleine terre et plantée du jardin en intérieur d'îlot ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que les travaux ont déjà été réalisés ; que durant le chantier, la citerne d'origine a été bétonnée et condamnée ; que des travaux visant à réhabiliter la citerne existante ou retrouver de la pleine terre serait difficilement réversibles compte tenu de l'importante quantité de béton coulée ;

Considérant que la demande signale que 2 citernes auraient été placées, l'une de 2000 litres dans la cour et une autre de 500 litres à l'avant de la maison ; que selon la note explicative et les explications données en séance le trop-plein de la citerne avant est reconduit vers la citerne arrière pour finalement effectuer le rejet des eaux pluviales à l'égout ; que toutefois le circuit apparaissant sur les plans indique uniquement un trop-plein renvoyé à l'égout ;

Considérant que la proposition de placement d'une nouvelle citerne dans la cour n'apparaît pas être une bonne solution car elle engendre une imperméabilisation supplémentaire de la parcelle ;
Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales, encourage à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
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 ou rejet à faible débit ;
Considérant que la nouvelle citerne en partie avant récolte une partie des eaux de la toiture avant ; qu'elle paraît de faible capacité et a engendré l'installation d'une descente d'eau pluvial en façade à rue peu esthétique ;
Considérant qu'il y a lieu de vérifier la conformité de ces installations au Règlement Communal d'Urbanisme au moyen d'un rapport motivé et détaillé ;
Considérant qu'au regard des nouveaux éléments apportés en commission de concertation il convient d'étoffer ces nouveaux éléments au moyen d'un rapport motivant l'impossibilité de retrouver une perméabilité de la cour et comprenant un reportage photographique complet des travaux relatifs à la condamnation de l'ancienne citerne et du placement des 2 nouveaux dispositifs ;
Considérant que ces modifications telle que présentées diminuent les qualités de l'intérieur d'îlot et sont contraires à l'article 13, Titre I du RRU ; ainsi qu'au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie et ne peuvent être considérées comme un bon aménagement des lieux ; que la zone de recul de grande taille et encore à aménager, selon les déclarations du demandeur en séance, pourrait être l'opportunité d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle ;
Considérant que pour la cour arrière il y a lieu afin d'améliorer la proposition de prévoir l'installation, sur au moins la moitié de la superficie de la cour, une couche de terre de minimum 60 cm et de la végétaliser ;

Considérant le volume qui résulte de la démolition de l'étage supplémentaire sur annexe, du côté de la mitoyenneté avec le n° 56 ; que ce volume se trouve dans la continuité de la lucarne en situation de droit ; que ce volume n'est pas de nature à diminuer les qualités esthétiques et architecturales en intérieur d'îlot ; que de par ses dimensions, il n'est pas de nature non plus, à engendrer des nuisances importantes sur la parcelle voisine au n° 56 ; que ce volume permet un accès direct depuis l'avant-dernier palier de l'escalier vers la toiture végétalisée, pour son entretien ; qu'il peut être accepté ; que la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU pour ce volume peut être accordée ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen avec le n° 60 n'est que de 23 cm et sur une profondeur de 142 cm ; que son impact est négligeable, tant par rapport aux qualités en intérieur d'îlot qu'en termes des portées d'ombres vers la parcelle attenante ; que la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU pour cette rehausse peut-être accordée ;
Considérant que l'isolation par l'extérieur des façades arrière participe à l'amélioration des qualités esthétiques en intérieur d'îlot ; que de ce fait, cette mesure s'inscrit positivement dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ; qu'avec l'isolation du pignon en mitoyenneté avec le n° 56, cette mesure participe à la conformité de l'immeuble aux mesures d'amélioration des performances énergétiques du bien, en améliorant ainsi le confort thermique des logements ; que par ailleurs l'isolation des façades arrière n'a pas de réelle incidence sur les propriétés voisines ; qu'elle peut dès lors être acceptée ;

Considérant que la terrasse accessible depuis le bel-étage, s'inscrit dans l'alignement de la façade arrière et permet de retrouver un espace d'agrément additionnel pour le duplex ; que cette mesure n'a de vraie incidence sur son contexte immédiat ; qu'elle peut donc être acceptée ;

Considérant que la modification et/ou suppression de certaines baies en façade arrière s'inscrit de manière convenable dans la composition desdites façades ; que cependant, il convient de prévoir un dispositif de ventilation des caves suite à la suppression de la baie à ce niveau, donnant sur le jardin ;

Considérant que le séjour au 1^{er} étage ne bénéficie pas d'une surface dans le respect de l'Art. 3, Titre II du RRU (28cm) ; que la différence entre la surface proposée et la surface prescrite est de presque 3m² ; que les caractéristiques spatiales et la disposition de la partie cuisine permettent de retrouver un séjour confortable ; que la surface proposée diffère légèrement de la surface du séjour correspondant au permis accordé précédemment (PU27517) ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 3, Titre II du RRU peut être accordée ;

Considérant que pour le duplex rez-de-jardin/bel-étage, la hauteur sous plafond retrouvée est de 2,45 m au lieu de 2,50 m ; que la dérogation à l'Art. 4, titre II du RRU peut être accordée, compte tenu de la faible différence entre la hauteur sous plafond prescrite et la hauteur proposée ; que l'aménagement de cette chambre supplémentaire permet un plus grand confort pour le logement et un choix plus large en termes de type de logements dans l'immeuble ;

Considérant que l'éclairage naturel de la chambre à rue au rez-de-jardin et du séjour au bel-étage déroge à l'Art. 10, Titre II du RRU ; que cependant, la différence par rapport aux surfaces prescrites est minime ; que la disposition de la chambre et le séjour était déjà accordée par permis précédent ; que les baies de fenêtre respectives font partie de la composition architecturale en façade à rue ; que le bien est inscrit à l'inventaire légale du patrimoine immobilier de la région de Bruxelles-Capitale ; qu'il convient de préserver les caractéristiques du bien, notamment en ce qui concerne la façade à rue ;

Considérant que la demande maintient le nombre de logements par étage ;

Considérant que par rapport au permis précédent, la demande prévoit le remplacement des escaliers en colimaçon des duplex par des escalier balancés ; que cette mesure vise à augmenter le confort pour la circulation verticale entre niveaux desdits logements ;

Considérant que la demande prévoit la privatisation partielle de l'escalier commun ; que cette mesure permet d'améliorer l'organisation spatiale du duplex 3^{ème}/combles ;

Considérant que la demande maintien un local vélo au bel-étage ; que cette mesure correspond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande respecte l'architecture et plus précisément, les éléments qui déterminent la valeur patrimoniale du bien ;

Considérant que la demande prévoit la végétalisation des toitures plates arrière ce qui participe à la qualité de l'îlot ;

Considérant que les plans de la zone de recul sont peu détaillés ; que dans le respect de la situation de droit et de l'Art. 11, Titre I du RRU, il convient de conserver la zone de recul en jardinet planté en pleine terre ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Vérifier la conformité des dispositifs au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales au moyen d'un rapport motivé et détaillé et modifier les plans et formulaires en conséquence ;
- Fournir un rapport motivant l'impossibilité de retrouver une perméabilité de la cour et comprenant un reportage photographique complet des travaux relatifs à la condamnation de l'ancienne citerne et du placement des 2 nouveaux dispositifs ;
- Installer sur au moins la moitié de la superficie de la cour, une couche de terre arable de minimum 60 cm et la végétaliser ;
- Prévoir un dispositif de ventilation des caves ;
- Maintenir la zone de recul en jardin planté conforme aux règlements communaux et régionaux d'urbanisme ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

La dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU est accordée pour l'ensemble des aspects dérogatoires concernés.

La dérogation à l'Art. 13, Titre I du RRU est accordée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

L'ensemble des dérogations au Titre II du RRU est accordé.

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

Signature des membres

La commission rappelle que le présent avis est motivé sur base du seul présent dossier et toutes ses annexes tel qu'il a été communiqué aux membres de la commission de concertation, aux explications fournies par le demandeur, l'architecte/auteur de projet et les observations/réclamations faites en séance par les personnes ayant demandées à être entendues par la commission de concertation, ainsi que les réclamations/observations reçues dans le cadre de l'enquête publique. En aucun cas le présent avis et sa motivation ne peuvent être pris en tout ou en partie comme des conditions auxquelles un nouveau projet ou une modification apportée à la présente demande sur le même site devrait répondre pour obtenir un avis favorable sans conditions.