

AVIS : PU 29088

Avenue Brugmann, 118

Mettre en conformité la modification du nombre de logements de 1 à 4 avec travaux structurels et la façade à rue.

Étaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
Commune de Forest
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

Étaient 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 11/02/2026 au 25/02/2026 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate 1 réaction ;

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, zone d'intérêt culturel historique esthétique et d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'un permis (PU13881) pour la construction du bien a été délivré en 1939 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

Objet de la demande

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

- La modification du nombre de logements de 1 à 4 avec travaux structurels ;
- La modification de la façade à rue ;
- La construction d'une cabane en zone de jardin,
- La fermeture d'un aéra ;

Considérant que les 4 logements en situation existante de fait, se repartissent de la manière suivante :

- 1 logement 6 chambres aménagé sur 5 niveaux, du sous-sol (partie arrière) au 3^{ème} étage,
- 1 logement 2 chambres de type duplex mono orienté côté rue et reparti du 1^{er} au 2^{ème} étage,
- 1 logement 1 chambre mono orienté côté rue au 3^{ème} étage,
- 1 logement 2 chambres au 4^{ème} étage ;

Considérant que la zone de jardin se situe à l'arrière sur le territoire de la Commune d'Ixelles ; que cependant aucun acte ni travaux n'y sont prévu ;

Instruction de la demande

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

- Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS – prescription générale 0.6) ;
- Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Articles 4 (profondeur d'une construction) et 6 (hauteur d'une construction) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en ce qu'elle vise des modifications visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21) ;

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

- Art. 3, pour la cuisine du logement au 4^{ème} étage ;
- Art. 8, pour le WC du logement au 3^{ème} étage ;
- Art. 10, Logement 1 : chambre 2 (sous-sol), le séjour (rez-de-chaussée), les chambres 3 et 4 (2^{ème} étage) et la chambre 6 (3^{ème} étage) ;
- Art. 10, Logement 2 : chambres 1 et 2 (1^{er} étage) ;
- Art. 10, Logement 3 : le séjour/cuisine et la chambre (3^{ème} étage) ;
- Art. 10, Logement 4 : chambres 1 et 2 (4^{ème} étage) ;

Considérant que la réaction introduite lors de l'enquête publique est une demande de participation à la commission de concertation ; qu'il s'agit de candidats acquéreurs venant écouter ; qu'aucune question ou remarque n'a été posée ;

Motivation

Considérant que la zone de cours et jardins bénéficie d'une surface importante ; que cette zone est qualitative au sens du PRAS ; qu'à l'exception de la cabane y construite cette zone n'a pas subi de modifications ;

Considérant que par son implantation, surface et volume, la cabane parvient à s'inscrire positivement dans son contexte en intérieur d'îlot ; que sa matérialité pittoresque contribue à mieux l'intégrer dans le cadre paysager du jardin ;

Considérant par ailleurs, que la cabane se trouve assez écartée des limites mitoyennes ; que la cabane n'est pas de nature à engendrer des nuisances vers les propriétés voisines, notamment en termes du manque d'ensoleillement ou de vis-à-vis gênants ; que de ce qui en découle, les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 pourraient être accordées pour cette la cabane ;

Considérant que le demandeur mentionne des emplacements stationnement sur la parcelle côté Frans Merjey ; qu'il conviendrait de clarifier cette situation qui n'est pas représenté en plan ;

Considérant qu'il convient le cas échéant d'améliorer davantage les qualités de l'intérieur d'îlot au sens de la prescription 0.6 PRAS ;

Considérant que la façade à rue a été modifiée par le remplacement des châssis au 1^{er} étage et la porte de garage d'origine ; que les éléments remplacés s'éloignent du discours architectural de la façade d'origine ; que ce remplacement ne contribue pas à améliorer les qualités de la façade au sens de la ZICHEE ;

Considérant que la fermeture de l'aéra n'a pas de réel impact sur l'habitabilité des logements ni sur le contexte urbain immédiat ; que cette fermeture pourrait être accordée ;

Considérant que le bien, construit en 1939 par l'architecte Georges Ricquier, constitue un bel exemple de modernisme classicisant ; qu'il a fait l'objet de plusieurs occupations ayant affecté ses divisions d'origine ; que le projet vise à remettre en valeur le bien dans le respect de l'architecture d'origine ; que les espaces intérieurs conservent des qualités spatiales intéressantes, notamment une cage d'escalier monumentale ; qu'il y a lieu de compléter la demande par un reportage photographique complet des intérieurs ;

Considérant qu'au regard des superficies importantes de l'immeuble sa division en plusieurs logements peut s'envisager ; qu'il conviendrait, bien que l'immeuble ne soit pas inscrit à l'inventaire du patrimoine, de fournir en effet un reportage photographique intérieur d'une part à des fins de documentation et d'autre part afin de vérifier si les aménagements intérieurs se font dans le respect des qualités patrimoniales de l'immeuble qu'il convient de préserver ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 3, Titre II du RRU pourrait être accordée pour la cuisine au 4^{ème} étage, étant donné la faible différence entre la surface prescrite et la surface existante ;

Considérant que la faible profondeur du WC du logement 3 ; la dérogation au RRU, Titre II, Art. 8 ne pourrait être accordée ;

Considérant par rapport au RRU, Titre II, Art. 10 qu'étant donné la faible différence entre la surface prescrite et la surface existante la dérogation pourrait être accordée pour la chambre arrière au rez-de-jardin (chambre 2), les chambres au 2^{ème} étage, la chambre arrière au 3^{ème} étage, la chambre 2 du logement 2 ;

Considérant que le séjour au rez-de-chaussée (ancien bureau) présente une surface d'éclairage convenable ; que la cuisine est séparée physiquement du séjour ; que cet aménagement pourrait être accepté et la dérogation accordée ; que si on tient compte de la division entre le séjour et la cuisine, la surface du séjour devient donc moins importante ; que de ce qui en découle la dérogation à l'art. 10 n'a pas raison d'être ; que la cuisine est éclairée indirectement par les lanterneaux de la cour couverte ;

Considérant pour le séjour et la chambre du logement 3, qu'un aménagement différent pourrait permettre de respecter davantage l'art. 10 ;

Considérant que la dérogation à l'art. 10 pour les 2 chambres du logement 4 pourrait être accordée compte tenu qu'il s'agit de situations dérogatoires héritées de la situation de droit ;

Considérant cependant, que la demande n'aménage pas de local vélo/poussettes ce qui apparaît regrettable ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ; que l'obtention d'un avis favorable du SIAMU nécessite des modifications importantes de la demande ; que le permis ne peut être délivré sans un avis favorable du SIAMU ;

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 les plans de la situation de droit montrent l'existence d'une citerne d'eau de pluie en sous-sol au niveau de la travée centrale ; que les plans de la demande ne montrent plus la citerne ni son accès ; que la demande ne propose pas une autre mesure de gestion des eaux de pluie pour la parcelle ; qu'il conviendrait d'améliorer la gestion des eaux pluviales dans le respect du RCU en la matière

AVIS DEVORABLE (unanime)

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

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 a 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.