

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

Commission de concertation

séance du 19/01/2021

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 27185

Avenue du Parc 109

Augmenter le nombre de logements de 4 à 5 en aménageant les combles, modifier le volume de la toiture arrière, installer un balcon arrière et réaménager les caves

Etaients présents

Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest

Administration régionale en charge des monuments et sites
Administration régionale en charge de l'urbanisme
Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – Bruxelles Environnement

Abstention

Etaients absents excuses

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 ;

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 ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 25/12/2020 au 08/01/2021 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 ;~~

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020, Article 6 ;

Considérant que tous les participants ont, préalablement à la présente réunion, donné leur accord pour la tenue de la commission de concertation en vidéo conférence ;

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Situation existante

Considérant que le bien a été construit suite à un permis de bâtir pour construire une maison délivré le 02/12/1927 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant 4 logements, à savoir un par niveau du rez-de-chaussée au troisième étage, au sous-sol des caves et dans les combles mansardés et grenier ;

Considérant que le bien présente un gabarit rez-de-chaussée, trois étages et une toiture à deux versants ;

Considérant que le fond de la parcelle se trouve sur le territoire de Saint-Gilles ; qu'aucuns actes et travaux ne se situent sur le territoire de Saint-Gilles ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- augmenter le nombre de logements de 4 à 5 en aménageant les combles,
- modifier le volume de la toiture arrière,
- installer un balcon arrière
- réaménager les caves ;

Considérant que la demande fait également apparaître que les châssis en façade à rue ont été modifiés, que les annexes arrière sont plus profondes que celle qui figurent sur les plans de la situation de droit et que les plans du bâtiment sont inversés par rapport aux plans des archives (annexes construites sur la mitoyenneté de gauche et non de droite) ;

Considérant également que les plans du rez-de-chaussée et des étages représentés en situation projetée ne correspondent pas en ce qui concerne l'attribution des pièces à celles représentées en situation de droit ;

Instructions

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

- modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour la modification de volume de la toiture arrière et le balcon
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la modification de volume de la toiture arrière et le balcon ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour la modification de volume de la toiture arrière ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 207 & 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- modification visible depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Plan Régional d'Affectation du Sol) pour la mise en conformité de la façade ;

PRAS 0.6 – Intérieur de l'îlot

Considérant que la demande et plus particulièrement en ce qui concerne l'aménagement de la terrasse ne diminue pas les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ; que cependant aucune amélioration n'y est apportée ; qu'il convient de prévoir des bacs à plantes fixes sur les parties de la toiture non utilisée comme terrasse ;

Modification du volume de la toiture arrière avec aménagement d'une terrasse

Considérant que la demande déroge aux Titre I articles 4 et 6 pour la rehausse de la toiture arrière ; que cette intervention permet d'aménager un espace habitable plus qualitatif au niveau des combles ; qu'elle permet également d'accéder à un espace extérieur aménagé en toiture arrière ;

Considérant que le volume projeté s'insère convenablement dans la toiture inclinée et à un impact limité sur le cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande déroge au Titre I, Article 4 pour l'aménagement du balcon ;

Considérant que l'impact du balcon sur le voisinage environnement est relativement limité compte tenu du contexte de la parcelle située dans un îlot relativement dégagé limitant ainsi les vues intrusives vers les propriétés voisines ;

Considérant que le mur mitoyen de droite à une hauteur supérieure à 1m90 ; qu'un bac à plantes fixe de 60cm de large permet d'éviter les vues obliques ; qu'un recul d'1m90 par rapport à la limite mitoyenne de gauche est prévu ;

Modifications du nombre de logements et aménagement intérieur

Considérant que le volume en toiture (rehausse comprise) permet l'aménagement d'un logement d'une chambre qui répond aux normes minimales d'habitabilités ;

Considérant cependant qu'il est regrettable que le logement proposé est un logement d'une chambre alors que les plans des étages inférieurs représentés en situation projetée se composent à chaque niveau d'un appartement d'une chambre ;

Considérant cependant que la demande fait également apparaître que les pièces des logements inférieurs (rez-de-chaussée, 1er 2^{ème} et 3^{ème} étage) représentées sur les plans en situation projetée (noté : situation inchangé) ne correspondent pas aux pièces nommées en situation de droit ; que ces logements ne font pas partie de l'objet de la demande ;

Considérant que le demandeur indique en séance qu'il s'agit pour la plupart de logements aménagés en deux chambres ;

Considérant que les appartements présentent des superficies permettant l'aménagement de logements de deux chambres ; qu'en situation de droit figurent une chambre et un cabinet dans les pièces avants des trois appartements aux étages ;

Considérant que pour qu'un logement d'une chambre au niveau des combles puisse s'envisager il convient de maintenir dans le bâtiment un mixité dans la capacité des logements et prévoir des logements de deux chambres aux étages inférieurs; Que la rehausse de la toiture arrière ainsi que l'aménagement du balcon y sont conditionnés ;

Considérant notamment qu'il convient de s'assurer de la conformité des pièces avec le Titre II du RRU en ce qui concerne les normes minimales d'habitabilité ;

Considérant qu'en situation de droit les locaux mentionnés dans le plan du sous-sol sont dédiés aux caves, buanderie et chaufferie ;

Considérant qu'en situation projetée l'entièreté du sous-sol est dédié aux caves, aux espaces communs tels qu'un local chaufferie, un espace vélos/poussettes et un atelier ce qui tend à répondre aux articles 3, 16 , 17, 18 du RRU ;

Considérant cependant que les pièces arrières du sous-sol (atelier et caves) semblent reliées au logement du rez-de-chaussée et dès lors privatisées ; qu'il convient de clarifier la destination de la pièce nommée « atelier » et d'attribuer si tel est le cas les caves arrières aux logements ;

Considérant qu'au vu de l'augmentation du nombre de logement et du manque information concernant l'attribution des locaux arrières il y a lieu de revoir la distribution des caves et locaux communs afin d'améliorer la conformité de l'immeuble à ces articles ; Que la demande prévoit un local vélos poussettes de faible dimension et d'accès peu aisé ; Que chaque logement doit pouvoir disposer d'un espace de rangement et doit également disposer d'un espace de rangement pour vélos de minimum 2m² par chambre ; qu'en cas de placement d'un local commun pour les vélos, le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo ; que le dispositif doit être précisé en plan ;

Modification des châssis en façade à rue

Considérant que les châssis de la façade à rue sont différents de ceux dessinées sur les plans des archives communales ;

Considérant que les modifications portent sur l'absence de croisillons aux impostes et de denticules sur les traverses des impostes du rez-de-chaussée ainsi que le non-respect du dessin d'origine au niveau des impostes des châssis aux étages ;

Considérant que les châssis sont en bois ; que les formes des cintrages de baies, les divisions (double-ouvrant et imposte) sont respectées ;

Considérant que les châssis des étages semblent d'origine ; que la modification au niveau des impostes est minime et ne dénature pas l'aspect de la façade ;

Considérant que la modification des châssis au rez-de-chaussée porte sur l'absence des croisillons au niveau des impostes et de denticules sur les traverses des impostes présents en situation d'origine ;

Considérant que la situation d'origine est plus qualitative ; qu'il convient de placer des châssis semblable à ceux d'origine avec la présence de croisillons au niveau des impostes et des denticules sur les traverses des impostes afin de répondre davantage aux objectifs de la ZICHEE et respecter le caractère patrimonial du bien ;

Considérant que la façade présente des qualités architecturales et patrimoniales d'origine telles que la porte d'entrée en bois moulurée, les revêtements en brique, pierre bleue et pierre blanche, les balcons en ferronnerie, la corniche en bois ainsi que des nombreux éléments décoratifs qu'il convient de conserver ;

Modification du volume des annexes arrière et inversion des plans

Considérant que les annexes arrières sont plus profondes que celles figurant sur les plans des archives communales ;

Considérant qu'au regard des éléments constructifs, matériau et esthétique de cette dernière ainsi que des vues aériennes (Bruciel) l'on peut considérer que la modification date de la construction de l'immeuble ;

Considérant que dès lors la modification est acceptable et intégrée au cadre urbain environnant ;

Considérant également que le plan de la maison a été inversé lors de la construction (porte d'entrée et cage d'escalier dessinées à droite alors qu'elles se situent à gauche et annexes arrières dessinées à droite alors qu'elles se situent à gauche) ;

Considérant que d'autres modifications datant vraisemblablement de la de la construction de l'immeuble telles que la forme de la corniche, la forme et le dessin des balcons et l'ajout de balcon dans la continuité des annexes ont été apportées ;

EAU

Considérant qu'une citerne est visible sur les plans d'archives ; que le demandeur indique au cadre VI du formulaire de demande qu'il la conserve ; qu'il convient dès lors de la représenter sur le plan de la situation projetée ;

Considérant s'il s'avère que la citerne n'est pas récupérée qu'il convient de fournir une note technique mentionnant le dispositif de gestion des eaux pluviales sur la parcelle conforme au Règlement Communal d'Urbanisme sur la gestion des eaux ;

Considérant que la toiture arrière est rénovée ; qu'une attention particulière à la gestion des eaux doit être portée ;

Considérant qu'il y a cependant lieu de rappeler que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme 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 (toiture en eau, toiture végétale, citerne...) ;

SIAMU

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

Considérant que le point 9 de l'avis qui concerne les dimensions des fenêtres de toiture en façade avant n'est pas respecté ;

Considérant que le service incendie émet un avis favorable à la demande de permis d'urbanisme précitée, à condition que les prescriptions émises dans le présent rapport soient respectées ;

Considérant qu'il convient de modifier la demande en ce sens et respecter également le point 9 de l'avis SIAMU;

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

- Pour aménager un logement d'une chambre au niveau des combles avec rehausse de la toiture arrière et aménagement d'un balcon :
 - maintenir dans le bâtiment une mixité dans la capacité des logements et prévoir des logements de deux chambres aux étages inférieurs. La rehausse de la toiture arrière ainsi que l'aménagement du balcon y sont conditionnés ;
 - s'assurer de la conformité des pièces avec le Titre II du RRU en ce qui concerne les normes minimales d'habitabilité ;
 - prévoir des bacs à plantes fixes sur les parties de la toiture non utilisée comme terrasse ;
- Pour le sous-sol :
 - Clarifier la destination de la pièce nommée « atelier » et attribuer les caves arrières aux logements,
 - Revoir la distribution des caves et des locaux communs et prévoir un espace de rangement pour vélos de minimum 2m² par chambre. Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Le dispositif doit être précisé en plan,
 - Préciser les attributions des locaux sur les plans de la situation projetée ;
- Pour la façade à rue :
 - Placer des châssis identique à ceux d'origine avec la présence de croissillons au niveau des impostes et de denticules sur le traverses des impostes pour les châssis du rez-de-chaussée,
 - Conserver les éléments architecturaux et patrimoniaux de la façade à rue tels que la porte d'entrée en bois moulurée, les revêtements en brique, pierre bleue et pierre blanche, les balcons en ferronnerie, la corniche en bois ainsi que des nombreux éléments décoratifs ;
- Représenter la citerne conservée sur le plan situation projetée et en cas de non récupération de la citerne existante fournir une note technique mentionnant le dispositif de gestion des eaux pluviales sur la parcelle conforme au Règlement Communal d'Urbanisme sur la gestion des eaux ;
- SIAMU :
 - Modifier les dimensions des fenêtres de toiture conformément au point 9 de l'avis SIAMU,
 - Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au titre I articles 4 et 6 sont partiellement accordées.

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.