

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

Commission de concertation

séance du 16/04/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28450

Rue des Alliés, 99

Construire une lucarne, une annexe, aménager des terrasses, modifier le nombre de logements de 1 à 4 et la façade arrière.

Etaients 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 Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaients absents excusés

Bruxelles Environnement

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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 19/03/2024 au 02/04/2024 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 ;~~

Situation existante

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 à prédominance résidentielle ;

Considérant qu'un permis (PU 5773) pour construire une maison a été délivré le 02/02/1912 ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble architecturale construit avant 1932 ; que de ce fait, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 333 du CoBAT) ;

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

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- Refermer la cour anglaise au niveau du rez-de-jardin arrière,
- Construire un escalier extérieur allant du rez-de-chaussée (bel-étage) vers le jardin,
- Aménager 3 terrasses, à savoir au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et au niveau des combles,
- Construire une lucarne sur deux niveaux à l'arrière,
- Modifier le nombre de logements de 1 à 4, à savoir 1 logement duplex sous-sol/rez-de-chaussée, 1 logement au 1^{er} étage, 1 logement au 2^{ème} étage et 1 logement duplex combles/grenier,
- Modifier les baies des fenêtres, en façade arrière ;

Instruction

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

- actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6), pour un escalier extérieur, l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage et la rehausse d'un mur mitoyen contre le bien au n° 97 ;
- dérogation à l'article 4, Titre I du RRU, pour un escalier extérieur, l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage et la rehausse d'un mur mitoyen contre le bien au n° 97 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations suivantes :

- dérogation à l'article 4, Titre I du RRU, pour un escalier extérieur, l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage et la rehausse d'un mur mitoyen de droite au n° 97,
- dérogation à l'article 10, Titre II du RRU, pour le séjour/cuisine du logement au 2^{ème} étage,
- dérogation aux articles 16 et 18, Titre II du RRU, pour tout l'immeuble ;

Motivation

Considérant que ce bien est décrit à l'inventaire du patrimoine architectural comme faisant partie d'un « *ensemble de quatre maisons bourgeoises identiques de style éclectique, de composition asymétrique construit entre 1909 et 1912 pour deux maîtres d'ouvrage différents. Façade en briques claires rehaussée d'éléments en pierre bleue. Baies rectangulaires coiffées d'un entablement. Travée principale avancée aux étages de balcons à garde-corps pansu en ferronnerie (remplacé au n°97). Porte conservée aux n°95, 97 et 99, châssis conservés au n°99.* » ;

Considérant que toutes les cheminées de l'immeuble ont été supprimées ; que le demandeur transmet en séance un reportage photographique intérieur ; que certains décors intérieurs sont encore présents tel que les escaliers en marbre, carrelages et moulures ; que l'installation d'une cave dans la cage d'escalier au rez-de-chaussée ne permet pas de maintenir les qualités patrimoniales de la cage d'escalier ; qu'il convient de conserver les décors intérieurs de l'immeuble et de déplacer la cave du rez-de-chaussée afin de préserver les qualités patrimoniales du bien ;

Considérant qu'à l'analyse de la situation de droit, il a été repéré que la façade à rue montre des différences par rapport à la situation existante notamment en ce qui concerne la porte et le garde-corps à l'étage ; que cependant, il semblerait que cette modification ait été décidée et mise en exécution lors de la construction de l'ensemble architectural ; que des modèles de portes et garde-corps identiques peuvent être repérés aux façades du restant de l'Ensemble ; que dès lors, cette modification peut être accordée ;

Considérant que la fermeture de la cours anglaise en entresol a un impact minime sur l'intérieur de l'îlot ; que cette nouvelle extension est alignée aux annexes des deux voisins de part et d'autre ; qu'elle peut être considérée comme intégrée au contexte urbain environnant ; qu'une terrasse est aménagée sur la toiture de cette nouvelle annexe ; que cette terrasse améliore les qualités esthétiques de l'intérieur d'îlot ; que l'extension sur la cour anglaise et la terrasse aménagée sur la toiture de celle-ci répondent aux objectifs de la prescription générale 0.6 ; que dès lors, elles peuvent être acceptées ;

Considérant qu'une deuxième terrasse est proposée au 1er étage avec une rehausse du mur en mitoyenneté commune avec le bien sis au n°97 ; que le risque d'engendrer des portées d'ombre sur cette propriété voisine est minime compte tenu de la taille de cette rehausse ;

Considérant que l'escalier extérieur au niveau du bel-étage déroge à l'article 4, Titre I du RRU ; qu'il n'engendre cependant aucune vue intrusive vers les parcelles voisines ; qu'il permet un accès au jardin plus confortable et ne porte pas de réelle atteinte à l'intérieur d'ilot au vu de sa faible emprise ;

Considérant que la lucarne sur deux niveaux apparaît acceptable étant donné qu'elle ne déroge pas au RRU en termes de gabarit ; que le voisin au n°97 possède également une lucarne arrière ; que la lucarne sur son premier niveau est rentrante ; que cet encastrement dans la toiture permet de diminuer son impact sur le contexte urbain environnant ; que cependant la largeur de la lucarne ne permet pas une intégration harmonieuse avec la façade arrière ; que les lucarnes dans les combles supérieurs rompt avec la typologie de ce type d'immeuble et l'enfilade des immeubles existants ; qu'il convient dès lors soit de supprimer la lucarne existante soit de diminuer la largeur de celle-ci en s'alignant par exemple à l'annexe ;

Considérant qu'une dérogation à l'article 10, Titre II du RRU a été sollicitée pour la chambre au 1er étage ; que celle-ci était déjà une chambre dans la situation de droit ; que la dérogation n'a pas lieu d'être ;

Considérant que la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pour le séjour au 2ème étage peut être accordée étant donné que cette pièce est située côté rue ; que, pour préserver le caractère patrimonial du bien, les baies en façade avant ne peuvent être modifiées ; que cet espace était déjà utilisé tant que pièce de vie dans la situation de droit ; que la dérogation peut dès lors être accordée ;

Considérant que le projet augmente la densité de l'immeuble en nombre de logements ; qu'à l'exception du duplex sous-sol/rez-de-chaussée, l'immeuble ne compte que des appartements 1 chambre ; que cela ne permet pas de mixité en termes de type de logements dans l'immeuble ; que le logement au 2ème étage ne bénéficie pas d'un espace d'agrément extérieur ; Considérant que la demande privatise une grande partie du sous-sol ; que la demande diminue la conformité de l'immeuble aux articles 3, 16, 17 et 18 du Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II ; que mis à part pour le logement 3, le projet ne propose pas de caves privatives pour chaque logement ; que cela ne correspond pas au bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu soit d'aménager la seconde travée en sous-sol pour y installer les caves, soit de prévoir dans chaque logement des espaces de rangement de plus grande superficie en conservant le local vélo ;

Considérant qu'au regard de ces éléments qu'il y a lieu de limiter le nombre de logements dans l'immeuble à un maximum de 3 logements en proposant un nouvel aménagement des espaces intérieurs dans le respect du RRU ;

Considérant 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 des eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que le demandeur a fourni une note technique relative à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que le projet envisage la diminution de 50 cm la hauteur de la citerne ; que celle-ci après modification offre une capacité de 6000 L ; qu'une utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques est prévue ; qu'une déconnexion du rejet à l'égout du trop-plein de la citerne est à envisager ;

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

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Conserver au maximum les décors intérieurs ;
- Pour la lucarne arrière, soit la supprimer soit diminuer la largeur de celle-ci en s'alignant par exemple à l'annexe ;
- Limiter le nombre de logements dans l'immeuble à un maximum de 3 logements dans le respect du RRU ;
- Améliorer la conformité de l'immeuble aux articles 3, 16, 17 et 18 en améliorant les locaux communs et de rangements, en conservant le local vélo et soit en aménageant la seconde travée du sous-sol en caves privatives, soit en prévoyant dans chaque logement des espaces de rangement ;
- Envisager la déconnexion du rejet à l'égout de la citerne et adapter les plans en conséquence ;
- 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.

La dérogation à l'article 4, Titre I du RRU, pour un escalier extérieur, l'aménagement d'une terrasse au 1er étage et la rehausse du mur mitoyen de droite au n° 97 est accordée ;

La dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pour le séjour/cuisine du logement au 2ème étage est accordée ;

La dérogation aux articles 16 et 18, Titre II du RRU sont refusées.

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.