

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

Commission de concertation

séance du 24/09/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28778

Rue du Croissant, 122 - 124

Mettre en conformité la modification du nombre de logements de 7 à 8, la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et la modification de la façade à rue (corniche et châssis).

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 27/08/2024 au 10/09/2024 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 mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
Considérant qu'un permis de bâtir (10925) pour construire l'immeuble a été délivré le 19/09/1930 ;
Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (PU28282) visant à *Mettre en conformité la modification du nombre de logements de 7 à 9, une annexe au rez-de-chaussée et la modification de volume au sous-sol* a été introduite en 02/03/2023 ;
qu'au regard du non-respect des délais administratifs, cette demande a été déclarée sans suite ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 7 logements, dont 1 logement au rez-de-chaussée, 2 logements par niveau du 1^{er} au 3^{ème} étages ainsi qu'une activité productive (garage) au rez-de-chaussée arrière ;

Situation projetée

Considérant que la demande porte uniquement sur les logements ; que l'activité productive (garage) est hors demande ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité les actes et travaux suivants :

- La modification du nombre de logements de 7 vers 8, par l'aménagement de 1 logement sous combles,
- L'extension d'une annexe arrière au rez-de-chaussée,
- La modification de la façade à rue en ce qui concerne les châssis de fenêtres, la porte d'accès aux logements et la corniche,
- L'ajout d'un ascenseur ;

Considérant que la demande vise également :

- Le réaménagement intérieur de l'ensemble des logements existants,
- L'aménagement d'un logement sous combles,
- La remise en place d'un jardin planté,
- La réouverture des balcons arrière ;

Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en ce qu'elle vise des actes et travaux qui portent atteinte en intérieur d'ilot (PRAS - prescriptions générales, 06) ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle vise des travaux visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS - prescriptions zones en surimpression, 21) pour les modifications en façade avant ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations suivantes :

- Dérogation à l'Article 4, Titre II du RRU pour les chambres 2 et 3 des duplex sous combles,
- Dérogation à l'Article 10, Titre II du RRU pour la chambre et le séjour/cuisine du logement au rez-de-chaussée et le séjour/cuisine des logements aux 1^{er} et 2^{ème} étage ;
- Dérogation à l'Article 16, Titre II du RRU pour l'immeuble ;

Motivation

Considérant que la demande est similaire à la précédente demande PU28282 ; que les modifications apportées par rapport au PU28282 ont été faites en vue de répondre aux conditions émises par la commission de concertation dans le cadre de ce dossier ;

Vu la motivation émise par la commission de concertation sur la précédente demande PU28282, à savoir :

« *Motivation*

PRAS 0.6

*Considérant que le projet présente une surface réduite de pleine terre et plantée au milieu de la parcelle ;
Considérant que des documents photographiques (source BRUCIEL) montrent que l'extension de l'annexe était déjà construite au moins depuis 1996 ; que de par son ancienneté cette extension peut être considérée comme faisant partie du cadre urbain environnant ;
Considérant que la qualité de l'intérieur de l'ilot est améliorée par la perméabilisation de la cour et la réouverture des balcons arrière des logements du 1^{er} au 3^{ème} étage ; la remise en place d'un jardin plante ;
Considérant de ce qui en découle, que les modifications s'inscrivent dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;*

PRAS 21

*Considérant que l'ensemble des châssis de fenêtres de l'immeuble ont été remplacées par des éléments en PVC blanc ; qu'ils ne respectent pas les caractéristiques d'origine ;
Considérant que la porte d'accès à l'immeuble a été remplacée ; que cependant, cette porte est qualitative et peut être conservée ;
Considérant que la demande ne prévoit pas le remplacement des châssis ;
Considérant dès lors qu'afin d'améliorer cette situation et se conformer aux objectifs de la ZICHEE, il y a lieu de remplacer les éléments en PVC par des éléments en bois dans le respect des matériaux le bois et la division des impôts du 3^{ème} étage, lors d'un prochain remplacement ;*

Considérant qu'à l'analyse des plans il apparaît également, que la corniche ne semble pas avoir été mis en œuvre tel que représenté sur le dessin d'origine ; que cependant, elle est qualitative et s'intègre à l'architecture de l'immeuble ; qu'il faut dès lors, la conserver ;

Considérant qu'il y a lieu de représenter ces modifications en façade en tenant compte des éléments énoncés ci-avant ; et en les intégrant aux plans de réalisation ;

Habitabilité et RRU Titre II

Considérant que les travaux de réaménagement intérieurs, ont pour but d'améliorer l'habitabilité des logements notamment par la réouverture des balcons arrière du 1^{er} au 3^{ème} étage et l'ajout d'un ascenseur ; que cette dernière mesure permet de rendre plus confortable la circulation verticale dans l'immeuble ;

Considérant que la proposition pour le logement au rez-de-chaussée, dont l'aménagement de 2 chambres à coucher fait partie, engendre une diminution de l'éclairage naturel au niveau de la 2^{ème} travée (salon), de par la suppression de la transversalité des espaces qui permet d'assurer un apport supplémentaire de lumière ; que l'extension de l'annexe arrière contribue à diminuer l'apport de lumière naturelle pour cette même travée ; Qu'il convient dès lors de revoir le projet du logement dans le respect du RRU ;

Considérant que les logements aménagés pour lesquels des extensions sont prévues sous combles ne peuvent pas correspondre à la notion de bon aménagement des lieux compte tenu des aspects suivants :

- La surface disponible sous combles,
- La suppression de la verrière servant à éclairer la cage d'escalier commun,
- La densité atteinte en nombre de logements et d'habitants dans l'immeuble, si 2 unités supplémentaires s'y ajoutent,
- La faible hauteur sous combles au niveau supérieur, qui empêche d'y aménager convenablement, des pièces de vie ;

Considérant dès lors qu'il convient de revoir l'aménagement des combles en prévoyant seulement un logement dans le respect des normes d'habitabilité du RRU et en préservant la verrière sur la cage d'escalier commun ;

Considérant que les dérogations à l'article 10, Titre II du RRU, en ce qui concerne l'éclairage naturel pour le séjour/cuisine des logements au 1^{er} et 2^{ème} étage sont acceptables ; que les pièces de vie possèdent des superficies généreuses ; que les baies en façade à rue sont celles d'origine qu'il n'y a pas lieu cependant de modifier la façade ; que les logements comportent deux chambres ; que l'aménagement proposé pour chaque logement améliore de manière général le confort des logements ;

Considérant que la demande tend à améliorer la conformité de l'immeuble aux articles 3, 17 et 18 du RRU ;

Considérant qu'au vu de l'augmentation du nombre de logements, il y a lieu de revoir la distribution des locaux communs afin d'améliorer la conformité de l'immeuble à ces articles ; Que la demande prévoit des caves, 3 locaux vélos, un local poussettes et un local d'entretien ; que deux des locaux vélos ne bénéficient pas d'une hauteur sous plafond convenable et d'un accès 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 2 m² par chambre ; qu'il convient dès lors d'améliorer la conformité de l'immeuble à ces articles ;

Gestion d'eaux de pluies

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent 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 d'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant qu'il est indiqué dans la note de la gestion des eaux de pluie que :

- La cour va être remise à sa situation initiale et, sera donc transformée en jardin,
- La toiture de l'annexe au rez-de-chaussée sera partiellement végétalisée ;
- Une citerne aérienne de 500 L sera implantée dans le jardin, étant donné la surface restreinte du jardin ;

Considérant qu'il faudrait envisager un système de gestion des eaux pluviales dans le respect du RCU en la matière ; avancer une note technique à ce propos ;

SIAMU

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

AVIS favorable (unanime) sous condition de :

- Diminuer le nombre de logements de 9 à 8, en supprimant l'un des deux logements sous combles ;
- Pour le logement sous combles, se conformer au RRU, Titre II ;
- Lors des prochains travaux en façade à rue, prévoir le remplacement des châssis des fenêtres de l'immeuble, par des éléments en bois et respecter la division des impôts au 3^{ème} étage et amender les plans en ce sens ;
- Revoir l'aménagement du logement au rez-de-chaussée, en améliorant sa conformité à l'Art. 10, Titre II du RRU ;
- Prévoir la gestion des eaux pluviales dans le respect du RCU en la matière ;
- 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 au RRU, Titre II, Article 4, pour la hauteur sous plafond des chambres 2 et 3 dans le duplex sous combles, est refusée ;

La dérogation au RRU, Titre II, Article 10, pour les les chambres et le séjour/cuisine du logement au rez-de-chaussée est partiellement refusée ;

La dérogation au RRU, Titre II, Article 10, le séjour/cuisine des logement au 1er et 2^{ème} étage est accordée ; »

Considérant que cette motivation s'applique aussi à la présente demande ; que la commission se rallie à cet avis ;

Considérant que la présente demande répond aux conditions de la commission de concertation, reprises ci-avant :

- Le nombre de logements est diminué de 9 à 8 logements,
- Le logement sous combles est conforme au RRU, Titre II,
- Le logement au rez-de-chaussée est amélioré au sens du RRU, Titre II,
- Une citerne de 10 000 litres est installée en sous-sol, dans le but d'améliorer la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ;

Considérant cependant que le logement du rez-de-chaussée présente toujours un déficit en termes d'éclairage, qu'il conviendrait d'ajouter une fenêtre de toit sur la toiture de l'annexe tout en préservant l'intimité du logement ;

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

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Lors des prochains travaux en façade à rue, prévoir le remplacement des châssis des fenêtres de l'immeuble, par des éléments en bois et respecter la division des impostes au 3ème étage et amender les plans en ce sens ;
- Respecter le RCU en matière de temporisation du rejet à l'égout des eaux de pluie ;
- Installer une fenêtre de toit sur la toiture de l'annexe arrière avec vitrage translucide ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Les dérogations au RRU, Titres I et II sollicitées sont 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.