

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

Commission de concertation

séance du 05/11/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28698

Avenue Everard, 20

Augmenter le nombre de logements de 1 à 3, modifier la toiture, modifier des annexes, construire une terrasse/balcon et une terrasse sur toiture en partie arrière de l'immeuble.

Etaients présents

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

Etaients absents excusés

Commune de Forest - Echevin Urbanisme 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'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 08/10/2024 au 22/10/2024 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 référencé sur le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation ;
Considérant que l'immeuble a été construit après la délivrance d'un permis en 1928 ;
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 les actes et travaux suivants :

- La mise en conformité de la rehausse arrière de l'annexe contre la limite mitoyenne avec la parcelle sise avenue Everard, n° 22,
- La mise en conformité de la construction d'une annexe à toiture plate en remplaçant une partie du versant arrière de la toiture principale,
- Le remplacement du versant avant de la toiture par un double versant de type mansardé,
- La démolition de la toiture et la rehausse de l'annexe contre le versant arrière de la toiture principale et du conduit de cheminée attenant (côté n° 22),
- L'extension de la construction fermée au rez-de-chaussée, sous l'annexe arrière,
- L'augmentation du nombre de logements de 1 à 3,
- La suppression du garage et l'aménagement en lieu et place d'un local vélo et d'une cave,
- La construction d'une terrasse/balcon arrière au niveau du 3^{ème} étage,
- L'aménagement d'une terrasse arrière au niveau des combles avec installation de 2 claustras,
- La modification des baies arrière à droite (contre le n° 18) au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage par la suppression des allèges, et la modification de la baie au 3^{ème} étage par la démolition partielle de son allège afin de retrouver un accès vers la terrasse/balcon proposée et la rehausse de la baie,
- L'isolation par l'extérieur des façades arrière ;

Instruction de la demande

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

- Actes et travaux en intérieur d'ilot (PRAS – Prescription générales, 0.6), pour la rehausse de l'annexe contre le versant arrière de la toiture principale, la construction d'une terrasse/balcon, de la terrasse sur toiture et ses claustras, et pour l'isolation des façades arrière,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 (dérogation non sollicitée), pour la rehausse de l'annexe contre le versant arrière de la toiture principale, la construction d'une terrasse/balcon, de la terrasse sur toiture et ses claustras, et pour l'isolation des façades arrière,
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 (dérogation non sollicitée), pour la rehausse de l'annexe contre le versant arrière de la toiture principale;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les travaux prévus et visibles depuis l'espace public sur un bien en ZICHEE (PRAS – Prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21) ;

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

- Art. 3, pour la surface insuffisante de la chambre arrière au 2^{ème} étage et la chambre à rue au 3^{ème} étage,
- Art. 10, pour la surface d'éclairement naturel insuffisante du séjour et la chambre secondaire au 2^{ème} étage et la chambre à rue au 3^{ème} étage ;

Motivation

Considérant que la rehausse de l'annexe arrière et l'annexe construite sur une partie de la toiture principale sont déjà repérées sur une photographie aérienne datant de 1944 ; que lesdites extensions ont été réalisées en respectant les gabarits des constructions voisines ; qu'elles font désormais partie du contexte urbain immédiat en intérieur d'ilot ; qu'elles peuvent dès lors être acceptées ;

Considérant que la rehausse de l'annexe et le conduit de cheminée contre le versant arrière de la toiture principale implique la rehausse du mur en mitoyenneté avec le bien sis au n° 22 ; que cette rehausse rend plus importante la différence de hauteur entre les 2 constructions voisines ; que cela engendre une diminution des qualités esthétiques en intérieur d'ilot et de ce fait, ne parvient pas à répondre aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ; qu'en raison de l'orientation des constructions, la rehausse de cette annexe risque d'élargir les portées d'ombres sur la parcelle au n° 22 ; que la construction à rue sur cette parcelle présente une hauteur et une profondeur fort réduites par rapport aux gabarits des constructions voisines à gauche et à droite ; que de ce fait, les portées d'ombres desdites constructions sur la parcelle au n° 22 sont importantes en situation existante ; qu'une rehausse des constructions en mitoyenneté risque de dégrader davantage cette situation ;

Considérant qu'une modification du volume afin de rendre habitables les combles pourrait être acceptée, sous condition que la rehausse de l'annexe se fasse seulement sur la chambre arrière et en respectant la hauteur existante du côté du n° 22 ;

Considérant de ce qui en découle que les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6, pour la rehausse de l'annexe ne sont pas accordées ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d'une toiture mansardée côté rue ; que cette modification implique la rehausse du pignon contre le bien sis au n° 22 ; que la demande n'indique pas si une isolation et/ou un revêtement y seront appliqués ; qu'il convient de prévoir une finition et la signaler dans les plans de la situation projetée ;

Considérant par ailleurs, que la demande prévoit la rehausse de la façade à rue au delà de la corniche ; que cette rehausse risque d'être visible depuis l'espace public ; qu'elle s'avère peu esthétique et vanalise la fonction de la corniche ; que la toiture mansardée pourrait être acceptée sous condition que la base du versant avant brisis se développe à hauteur de corniche ;

Considérant par ailleurs que les ouvertures proposées sur le versant avant brisis ne sont pas en harmonie avec la façade, ni avec le type de toiture proposée ; que cela risque de diminuer la valeur architecturale de la façade ; qu'il convient dès lors de prévoir des lucarnes plutôt que des fenêtres de toit ;

Considérant que la terrasse/balcon au 3^{ème} étage ainsi que la terrasse arrière accessible depuis les combles participent en tant qu'espaces d'agrément, à l'amélioration paysagère en intérieur d'îlot ; que par ailleurs, la profondeur de la terrasse/balcon est moins importante que celle des constructions en annexe qui la confinent ; que dans le cas de la terrasse au niveau des combles un écart de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne avec cette parcelle est prévu, ainsi qu'un écart de plus de 2,00 m par rapport aux alignements des façades arrière ; que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour les deux propositions peut être accordée ;

Considérant au regard de la terrasse, que le claustra en mitoyenneté avec le n° 18 présente une profondeur négligeable ; qu'il couvre une surface vide de +/- 45cm de largeur entre la façade arrière de l'immeuble voisin et le conduit de cheminée ; qu'il n'implique pas de projection d'ombre sur la propriété voisine et assure l'intimité entre parcelles ; qu'il peut dès lors être accepté ;

Considérant que le claustra du côté du n° 22, est proposé aussi sur une faible profondeur ; que cependant il pourrait être accepté ainsi que la proximité de la terrasse à la limite mitoyenne à ce niveau, sous accord de servitude actée avec le(s) propriétaire(s) concerné(s), soit par la médiation d'un notaire ou bien en l'inscrivant directement aux enregistrements ;

Considérant que le plan d'implantation et des photos aériennes révèlent une petite annexe en fond de parcelle et des aménagements non végétalisés en zone de cour et jardins ; que la demande ne mentionne pas ces aménagements ; que cependant l'architecte à charge de la demande déclare en séance que le jardin sera entièrement réaménagé avec récupération de surfaces de pleine terre et plantées ; qu'il convient de les inclure à l'objet de la demande et le cas échéant se conformer aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant qu'en dehors de la terrasse arrière au niveau des combles, la demande ne prévoit pas de finition pour les surfaces plates des toitures ; Considérant dans ce sens, qu'il y a moyen de se conformer davantage aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS en proposant – par exemple – la végétalisation des dites toitures ; que ce type de mesures améliore nettement le cadre végétal et paysager en intérieur d'îlot et, du point de vue thermique, contribue à améliorer le confort des habitations ainsi qu'à la diminution de l'effet d'îlot de chaleur en ville ; qu'il convient d'envisager cette mesure ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur des façades arrière n'est pas de nature à diminuer les qualités esthétiques en intérieur de l'îlot ; qu'elle vise à uniformiser l'ensemble des façades arrière ; que par ailleurs cette mesure permet davantage la conformité du bâtiment à la normative PEB ; qu'en termes de profondeur, cette mesure n'engendre pas non plus de portées d'ombres importantes vers les propriétés voisines ; que de ce qui en découle, la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4, pour la profondeur qui résulte de cette isolation, peut être accordée ;

Considérant que l'analyse de la demande révèle que le dessin de la façade avant – tant en situation de fait qu'en situation projetée – ne correspond pas à la réalité ; que la plupart de détails de sa composition ne sont pas représentés et ou différents de

la façade existante; que cette omission ne se justifie pas ; qu'il convient dès lors de prévoir le dessin détaillé de la façade à rue tant en situation de fait qu'en situation de droit ;

Considerant que la plupart d'éléments de la façade (châssis, corniche, ferronneries et finitions des arties pleines) sont qualitatifs et semblent être d'origine ; qu'il convient d'assurer son maintien et sa mise en état ;

Considerant que les surfaces des chambres arrière au 2^{ème} étage et à rue au 3^{ème} étage dérogent au RRU, Titre II, Art. 3 ; que cette dérogation peut être accordée en ce que la différence par rapport à la surface prescrite pour les chambres secondaires (9m²), est minime dans les 2 cas ; que la dérogation est donc, accordée ;

Considerant que l'éclairage naturel insuffisant du séjour au 2^{ème} étage peut être accepté, compte tenu que l'espace dans la première travée à ce niveau était déjà repertorié en tant que pièce de vie (salon) ; qu'il s'agit d'une dérogation héritée de la situation de droit ; que le gabarit des baies fait partie de la composition architecturale en façade à rue ; que la partie cuisine dudit séjour ne doit pas nécessairement être éclairée naturellement, d'après le RRU ; que de ce qui en découle, cette dérogation peut être acceptée ;

Considerant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 pour les chambres arrière au 2^{ème} étage et à rue au 3^{ème} étage peut être accordée, compte tenu que la différence par rapport à la surface d'éclairage prescrite est minime ;

Considerant que la demande prévoit la suppression du garage et l'aménagement en lieu et place d'un local vélo et d'une cave ; que l'aménagement d'un local vélo permet de se conformer l'Art. 17, Titre II du RRU ; qu'il convient aussi, l'aménagement d'un espace de rangement poussettes ;

Considerant que la demande prévoit la suppression de la petite volée d'escalier qui précède l'actuel accès à l'étage ; que l'accès est donc déplacé ; que cette mesure permet d'élargir la surface du séjour du duplex rez/1^{er} ; que cependant, le palier d'accès à ce logement demeure trop étroit (84 cm) ; qu'il convient d'améliorer cette situation ;

Considerant 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 de ces eaux à la parcelle ;

Considerant 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 ;

Considerant que la demande n'avance pas d'information sur l'existence d'un dispositif de gestion des eaux pluviales dans la parcelle ; qu'il est regrettable que l'augmentation du nombre de logements et la modification des surfaces de récolte ne s'accompagnent pas des mesures visant à développer et/ou améliorer la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ; qu'il convient dès lors de respecter le RCU en la matière en prévoyant un dispositif de gestion des eaux pluviales avec possibilité de sa réutilisation à des fins domestiques ; qu'une note technique à ce propos doit être introduite ;

Considerant que le demandeur déclare en séance que le système de chauffage reviendra à l'installation de chaudières individuelles à gaz ;

Considerant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

Considerant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ; qu'il convient d'envisager cette possibilité ;

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 :

- Prévoir que la rehausse de l'annexe arrière se fasse seulement sur la partie correspondante à la chambre arrière sous combles, et maintenir la hauteur de l'annexe du côté du n° 22 ;
- Préciser la finition de la rehausse ;
- Prévoir pour la modification du versant à rue de la toiture principale une finition pour le pignon rehaussé contre le n° 22 ;

- Prévoir que la base du versant avant brisis en toiture avant se développe sans rehausse de la façade, à hauteur de corniche et conserver la corniche;
- Prevoir sur le versant avant brisis des lucarnes plutôt que des fenêtres de toit ;
- Assurer le maintien et la mise en état des éléments de composition de la façade à rue ;
- Acter une servitude de vue pour la proximité de la terrasse à la limite mitoyenne avec le n° 22 avec le (s) propriétaire (s) concerné (s) soit par la médiation d'un notaire ou bien en l'inscrivant directement aux enregistrements ;
- Inclure dans l'objet de la demande la petite annexe en fond de parcelle et les aménagements prévus en zone de cour et jardins ;
- Envisager la végétalisation de l'ensemble de toitures plates arrière ;
- Corriger les plans de la demande en incluant dans les plans de la situation existante et projetée le dessin détaillé de la façade à rue ;
- Prévoir pour le local vélo une capacité équivalente au nombre de chambres à coucher projetées dans l'immeuble et un système accroche performant ;
- Elargir le palier d'accès au duplex rez/1^{er} ;
- Prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales avec possibilité de sa réutilisation à des fins domestiques et dans le respect du RCU en la matière, et introduire une note technique à ce propos ;
- Installer des nichoirs sur les nouvelles parois des extensions pour l'accueil de la petite faune ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Pour mémoire :

- Les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU pour la rehausse de l'annexe ne sont pas accordées.
- La dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU pour la terrasse/balcon au 3^{ème} étage et la terrasse arrière accessible depuis les combles, est accordée.
- La dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU pour l'isolation par l'extérieur des façades arrière, est accordée.
- La dérogation à l'Art. 3, Titre II du RRU pour les chambres arrière au 2^{ème} étage et à rue au 3^{ème} étage, est accordée.
- La dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU pour les chambres arrière au 2^{ème} étage et à rue au 3^{ème} étage, ainsi que le séjour au 2^{ème} étage, est accordée.

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.