

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

Commission de concertation

séance du 17/12/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28720

Chaussée de Bruxelles 296

Modifier le versant avant de la toiture et mettre en conformité la répartition des logements et la façade à rue

Étaient 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

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 au 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 PU7905 pour la construction de la maison a été délivré le 05/10/1923 ; qu'un permis PU11622 pour des installations sanitaires a été délivré le 01/04/1932 ; qu'un permis d'urbanisme PU27427 pour la mise en conformité de la répartition des logements et la modification de la façade à rue a été classé sans suite à la demande du demandeur en 2022 ;

Considérant que le bien est compris dans la zone de protection du Stade sportif Joseph Marien ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de rapport à 4 logements à savoir 1 logement par niveau du sous-sol au 2^{ème} étage (avec des locaux annexes sur les deux niveaux intermédiaires) ;

Considérant qu'il y a, au niveau des sous-caves, des caves et un l'accès au jardin ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à supprimer les deux lucarnes avant et modifier le volume de la toiture en partie avant ;

Qu'elle vise également à mettre en conformité la répartition des logements et la façade à rue (porte d'entrée et châssis) ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle modifie un bien situé dans la zone de protection du bien classé : Stade sportif Joseph Marien ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis conforme du fonctionnaire délégué pour les dérogations suivante :

- Dérogation au RRU titre II, article 3 pour la chambre n°1 au rez-de-chaussée, la cuisine et la salle-à-manger au 1^{er} étage, et le salon au 2^{ème} étage ;
- Dérogation au RRU titre II, article 8 pour le WC au 1^{er} étage ;
- Dérogation au RRU titre II, article 10 pour la chambre et la salle-à-manger au sous-sol, le séjour au rez-de-chaussée, et le salon au 2^{ème} étage ;

Motivation

Considérant que la demande ne comporte aucune modification de volume ;

Considérant que l'avis de la Commission Royale des Monuments et des sites (CRMS) a été sollicité ;

Considérant qu'elle émet l'avis suivant : « *La CRMS ne s'oppose pas à la rehausse de la toiture pour améliorer l'habitabilité des combles. Elle estime cependant que la proposition est peu qualitative, notamment au niveau de sa matérialité et de sa teinte (enduit blanc et châssis noirs), et qu'elle ne participe de ce fait pas à la mise en valeur de la maison et de l'environnement du stade classé. Elle demande de revoir le projet et recommande d'opter pour une toiture à la mansarde, plus appropriée à l'architecture de la maison et au contexte du bien classé. La CRMS regrette par ailleurs le placement de châssis en PVC, ainsi que d'une porte en aluminium qui constitue un élément particulièrement incongru dans la façade. La CRMS plaide pour le remplacement de l'ensemble des menuiseries de la façade avant par des modèles plus appropriés, en s'inspirant de la situation de droit (élévation de 1936).* » ;

Considérant que la Commission de Concertation se réfère expressément à l'avis de la CRMS ; qu'en effet les châssis PVC de la travée de droite et la porte d'entrée actuels diminuent les qualités patrimoniales, esthétiques et architecturales du bien ; qu'il convient dès lors de placer des châssis en bois respectant les caractéristiques d'origine figurant sur les plans des archives communales (division tripartite et allèges) ; que dans la même idée, il convient de remplacer la porte par une porte identique à celle d'origine (bois, moulures et baie vitrée) ;

Considérant que l'élément vitré dans la baie au-dessus de la porte, les balcons en fer forgé et la corniche en bois sont à conserver ;

Considérant que la suppression des lucarnes en partie avant de la toiture et la modification du volume de la toiture en mansarde semble acceptable étant donné que cette modification n'engendre pas de dérogation au titre I du RRU ; que les ouvertures opérées au niveau de la mansarde projetée s'alignent convenablement à celles des étages inférieurs ; que cependant tel que mentionné dans l'avis de la CRMS, « *la proposition est peu qualitative, notamment au niveau de sa matérialité et de sa teinte (enduit blanc et châssis noirs), et qu'elle ne participe de ce fait pas à la mise en valeur de la maison et de l'environnement du stade classé* » ; qu'il a lieu d'opter soit d'opter pour une toiture à la mansarde soit de revoir le projet de la rehausse en améliorant son intégration aux caractéristiques de l'immeuble et en proposant des finitions de qualité ;

Considérant que la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU peut être accordée pour la chambre au niveau du sous-sol étant donné que la différence entre la surface éclairante prescrite et projetée est minimale ; que de plus la création de cette chambre, dans un appartement sans chambre à l'origine, améliore l'habitabilité du logement ;

Considérant qu'au même niveau le séjour et la salle à manger dérogent également à l'article 10, Titre II du RRU ; que ces deux espaces étaient déjà des pièces de vie en situation de droit ; que la dérogation peut être accordée ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la dérogation à l'article 10, titre I du RRU pour le séjour apparaît acceptable compte tenu du fait que la baie de la chambre est vitrée et apporte de la lumière au séjour également par la façade arrière ; que la dérogation peut être accordée ;

Considérant qu'au premier étage le logement proposé doit s'apparaître à un espace non différencié/studio compte ;

Considérant qu'au 2ème étage le salon ne respecte ni les normes minimales de superficie et d'éclairage naturel ; que l'aménagement d'origine comportait déjà de faibles superficies ; que l'aspect traversant de l'appartement rend les dérogations aux articles 3 et 10, Titre II du RRU acceptables ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la dérogation à l'article 3, Titre II du RRU pour la chambre peut être accordée étant donné que son positionnement à l'arrière permet d'être au calme et permet d'aménager un dressing attenant ;

Considérant que le positionnement de la salle de bain au 1er étage réduit la taille de la cuisine et du palier dans la cage d'escalier ; que ce palier était, en situation de droit, anormalement grand ; qu'une circulation confortable dans les communs est préservée ; que la dérogation à l'article 3, Titre II du RRU peut être accordée pour la cuisine et la salle à manger au 1er étage ;

Considérant que l'extension du logement du 2ème étage vers les combles permet d'aménager 2 chambres supplémentaires ; que cette initiative permet d'améliorer l'habitabilité du logement existant et contribue à la mixité de typologie de logement dans l'immeuble ; que le changement de répartition des appartements ne diminue pas le confort des logements ; qu'au sous-sol, l'extension de l'appartement 1 vers la cage d'escalier permet la création d'une salle de douche et maintient un accès confortable vers les sous-caves ;

Considérant que pour les appartements des 1er et 2ème étage, l'accès à la chambre se fait en passant par les communs ; que cette configuration est regrettable ; que cependant cette situation est similaire à celle de la situation de droit ;

Considérant que la fermeture des balcons est regrettable étant donné qu'elle supprime des espaces d'agrément extérieur ; que cependant elle permet la création d'un sas pour les toilettes ; que ses modifications n'engendrent aucune dérogation aux normes d'habitabilité ; qu'elle n'engendre pas d'impact sur les propriétés voisines ; qu'elles sont acceptables ;

Considérant que l'accès au jardin se fait depuis un local commun situé en sous-caves ; qu'il n'est pas précisé si le jardin est commun ; qu'il y a lieu de le préciser en plan ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme 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 l'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que la modification du système de récolte des eaux suite à la modification de la toiture soumet la demande au respect du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ; que le positionnement de la citerne ne correspond pas à son positionnement en la situation de droit

Considérant que les plans suggèrent qu'une citerne est placée sous la courette ; que les demandeurs déclarent en séance que la citerne est bien présente à cet endroit et qu'elle sera réhabilitée ; que cette réhabilitation va dans le sens des recommandations ; qu'il y a lieu de privilégier la réutilisation des eaux pluviales à usage domestique (au moins un wc) et fournir une note détaillant son utilisation ;

Considérant qu'il convient dès lors de mieux préciser son emplacement en plan et en coupe dans les plans de réalisation et de se conformer au RCU en la matière et d'adapter les plans et formulaires le cas échéant ;

Considérant que les dispositifs de temporisation végétalisés sont fortement recommandés ; qu'elle permet également de participer à la lutte contre les îlots de chaleur ; qu'il y a lieu d'envisager la végétalisation des toitures plates à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que le dossier est en cours de traitement auprès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) tel que le prévoit le CoBAT ; qu'il convient d'obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer.

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Pour la façade à rue existante :
 - o Placer des châssis en bois respectant les caractéristiques d'origine figurant sur les plans des archives communales (division tripartite et allèges) ;
 - o Remplacer la porte par une porte identique à celle d'origine (bois, moulures et baie vitrée) ;
 - o Conserver l'élément vitré dans la baie au-dessus de la porte, les balcons en fer forgé et la corniche en bois ;
 - o Pour le châssis de la chambre au sous-sol à rue, porter une attention particulière aux performances d'atténuations acoustiques ;
- Pour la rehausse :
 - o soit d'opter pour une toiture à la mansarde,
 - o soit revoir le projet de la rehausse en améliorant son intégration aux caractéristiques de l'immeuble et en proposant des finitions de qualité ;
- Le logement du premier étage doit être considéré comme un studio, adapter l'annexe I en conséquence ;
- Préciser en plan si le jardin est commun ;
- Privilégier la réutilisation des eaux pluviales à usage domestique (au moins un wc) et fournir une note détaillant le dispositif de gestion des eaux pluviales et préciser en plan et coupe l'emplacement du dispositif et d'adapter les plans et formulaires en le cas échéant ;
- Envisager la végétaliser des toitures plates à l'arrière de l'immeuble ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU et s'y conformer.

La dérogation au RRU titre II, article 3 pour la chambre n°1 au rez-de-chaussée, la cuisine et la salle à manger au 1er étage, et le salon au 2ème étage est accordée.

La dérogation au RRU titre II, article 8 pour le WC au 1er étage est accordée.

La dérogation au RRU titre II, article 10 pour la chambre et la salle à manger au sous-sol, le séjour au rez-de-chaussée, et le salon au 2ème 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.