

AVIS : PU 28678

Rue Pierre Decoster, 6

Mettre en conformité le bien, réaménager les 5 logements existants, démolir les bloc WC arrière et construire des terrasses arrière.

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 24/09/2024 au 08/10/2024 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 sis au plan régional d'affectation du sol (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation ;

Considérant que le bien a été construit suite au permis de bâtir PU5925 délivré en 1912 ; qu'un permis de bâtir PU12944 pour la démolition et reconstruction de loggias a été délivré en 1936 ; qu'un permis de bâtir PU13190 pour la transformation de la façade a été délivré en 1936 ; qu'un permis d'urbanisme PU20940 pour la démolition et reconstruction d'une annexe a été en 1988 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant 5 logements ;

Considérant qu'un procès-verbal de constat d'infraction a été dressé le 31/05/2023 ;

Considérant que la demande fait suite à un procès-verbal d'infraction urbanistique PV N° 31052023.1 pour augmentation du nombre de logement, modification de la volumétrie de la partie arrière, transformation intérieure, changement de l'aspect de la façade avant ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise :

- La démolition de annexes arrière sur 3 niveaux du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage,
- La modification des façades ;

Considérant par ailleurs, que la demande vise les actes et travaux suivants :

- Le réaménagement des 5 logements existants,
- La démolition de blocs W.C. arrière et l'aménagement de terrasses arrière,
- L'isolation de la façade arrière et de la toiture,
- Le remplacement des châssis de fenêtres de la façade avant ;

Considérant qu'à l'analyse de la demande, il a été constaté qu'en façade à rue, d'autres travaux n'ayant pas bénéficié de l'obtention d'un permis d'urbanisme ont été effectués ; que lesdits travaux concernent :

- Le remplacement des châssis de fenêtres du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage et le remplacement de la porte d'accès au logement,
- La modification de la ferronnerie du balcon du 3^{ème} étage,
- La modification de la corniche ;

Instruction de la demande

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

- Modification de l'intérieur d'ilot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6), pour la démolition d'une annexe arrière sur 3 niveaux et pour les terrasses en façade arrière ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Articles 4, pour les terrasses en façade arrière ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au RRU, Titre I énoncées ci-avant ;

Motivation

PRAS – 0.6

Considérant que les modifications apportées dont la démolition des annexes en partie arrière, améliorent l'intérieur d'ilot du point de vue paysager, par la reconfiguration totale de la façade arrière, la perméabilisation partielle de la cour et la création de terrasses partiellement végétalisées ;

Considérant cependant, qu'il conviendrait de se conformer davantage à la prescription générale 0.6 du PRAS en végétalisant partiellement la cour ;

RRU

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour les terrasses arrière, peut être accordée, du fait que les espaces d'agrément ne sont pas de nature à engendrer des vues intrusives ni de réelles portées d'ombres vers les parcelles voisines ;

Habitabilité

Considérant que le réaménagement des logements vise l'amélioration de l'habitabilité, dans le sens du RRU, Titre II ;

Considérant que la demande vise la démolition des blocs W.C. arrière et l'aménagement des terrasses arrière, que ces mesures améliorent la composition architecturale en façade arrière et aussi la qualité des logements ;

Considérant que le projet prévoit des terrasses en façade arrière ; que des bacs à plantes seront placés côté voisin de gauche, que cet aménagement respecte les dispositions du Code civil en matière de vues et permet d'offrir aux logements des espaces d'agréments extérieurs privatifs ;

Considérant qu'au regard du nombre de logements, la demande prévoit une cave spacieuse par logement et un local vélos/poussettes en sous-sol, ainsi qu'un local de rangement du matériel de nettoyage et un local poubelles ;

Considérant cependant, au regard de la largeur de l'escalier vers le sous-sol, que l'accès vers ce niveau s'avère peu confortable, notamment par rapport au local vélo ; qu'il convient dès lors d'améliorer l'accessibilité vers le sous-sol, par exemple, en élargissant l'escalier d'accès ;

Considérant qu'il est regrettable que le projet ne présente pas de logements de différente typologie ; qu'aucun logement 2 chambres et plus n'est prévu ; que cependant, au regard de la situation existante cette proposition apparaît cependant acceptable ;

Isolation de la façade arrière et de la toiture

Considérant que la demande propose l'isolation de la façade arrière et de la toiture et la volonté d'augmenter la performance énergétique du logement ; que ces mesures permettent d'améliorer les qualités énergétiques du bien ;

Façade à rue

Considérant que la façade d'origine présentée en plan comme étant la situation de droit a été modifiée suite à un permis délivré en 1936 ;

Considérant cependant, que la demande prévoit que les châssis en guillotine de l'oriel seront remplacés par des châssis à double ouvrant avec imposte fixe ; que la proposition apparaît cohérente ; que les châssis seront en bois dans le respect de la situation d'origine ;

Considérant que la porte d'origine a été remplacée par un modèle en aluminium peu harmonieux avec le style architectural de la façade ; que le demandeur déclare en séance son souhait de remplacer cette porte ; qu'il convient de prévoir un modèle de porte qualitatif et en harmonie avec la façade à rue ;

Considérant que le plan de la situation projetée présente des nombreuses incohérences par rapport à la façade à rue, notamment par rapport à la largeur de certaines baies et l'absence du dessin de la façade de certains éléments en pierre bleue (soubassement, divisions des impostes par rapport aux parties ouvrantes, etc.) ; qu'il convient de corriger ce plan ainsi que la légende des finitions ;

Considérant que la corniche présente en sa partie inférieure une frise rythmée par des petites consoles en bois ; que les métopes entre consoles se composent de surfaces en bas relief dont la demande ne détaille pas la finition ; Considérant que la corniche et sa frise sont de belle facture ; qu'il convient d'investiguer la composition et finition desdites surfaces et d'envisager leur restauration ;

Antenne

Considérant qu'une antenne parabolique en façade avant est présente en façade à rue ; qu'il y a lieu conformément au RRU, Titre I, Article 10 et à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 avril 2011 et du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte :

- Soit de l'enlever,
- Soit de les placer en toiture (non visible depuis l'espace public) et les remplacer par des antennes ayant la même couleur que le revêtement de toiture ou transparente et de diamètre de maximum 40 dm²,
- Soit de les placer en façade arrière et de les remplacer par des antennes ayant la même couleur que le revêtement de façade arrière ou transparentes et de diamètre de maximum 40 dm² ;

Gestion des eaux de pluie

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 que le plan de la situation de droit mentionne une citerne d'eau de pluie de 8m³ ; que le projet prévoit une remise en état de la citerne ; qu'il y a lieu de vérifier sa représentation en coupe ;

Considérant que l'ensemble des surfaces de collecte sont reliés à la citerne ; qu'un robinet extérieur sera raccordé à cette citerne permettant la réutilisation d'eau de pluie stockée : que le trop-plein de la citerne sera quant à lui connecté au réseau d'égouttage existant ; qu'il convient de se conformer au RCU règlement communal d'Urbanisme en envisageant une utilisation domestique des eaux (W.C., etc) et en respectant la temporisation du rejet à l'égouts ;

Considérant que la parcelle ne se prête pas à l'infiltration des eaux pluviales compte tenu de sa faible superficie ;

Conclusion

Considérant que la demande vise à la suppression des infractions et l'amélioration de la situation existante de droit ; que sous réserve du respect des conditions, elle est conforme au bon aménagement des lieux ;

SIAMU

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

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

- Végétaliser partiellement la cour ;
- Améliorer l'accessibilité au sous-sol par exemple en élargissant l'escalier d'accès ;
- En façade à rue, prévoir un modèle de porte qualitatif et en harmonie avec l'architecture de la façade ;
- Corriger les incohérences du plan de la situation projetée, notamment par rapport à la largeur de certaines baies et l'absence du dessin de la façade de certains éléments en pierre bleue (soubassement, divisions des impostes par rapport aux parties ouvrantes, etc.), ainsi que la légende des finitions ;
- En façade à rue, investiguer la composition et finition des surfaces des métopes de la frise sous la corniche et envisager sa restauration ;
- Vérifier la représentation en coupe de la citerne ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

La dérogation au RRU, Titre I, Article 4 peut être accordée.

Pour l'antenne parabolique :

- Soit de l'enlever,
- Soit de les placer en toiture (non visible depuis l'espace public) et les remplacer par des antennes ayant la même couleur que le revêtement de toiture ou transparente et de diamètre de maximum 40 dm²,
- Soit de les placer en façade arrière et de les remplacer par des antennes ayant la même couleur que le revêtement de façade arrière ou transparentes et de diamètre de maximum 40 dm².

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.