

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

Commission de concertation

séance du 19/03/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28472

Avenue de la Jonction, 57

Transformations d'un appartement R+3 avec combles.

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

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 20/02/2024 au 05/03/2024 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 (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme pour la construction d'un atelier en fond de parcelle a été délivré le 23/08/1912 ; qu'un permis d'urbanisme pour la transformation au 3^{ème} étage a été délivré le 23/12/1960 ; qu'un permis d'urbanisme pour modifier la répartition du logement au 1^{er} étage, modifier la façade à rue et construire un balcon suspendu a été délivré le 23/12/1960 ;
Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (Art. 333 du CoBAT) ;
Considérant que la façade du bien est comprise dans le périmètre de protection de la Prison de Forest (A. G. du 23/03/2017) ;
Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble à 4 appartements ;

Situation projetée

Considérant que la demande porte uniquement sur l'appartement dans les combles ; qu'elle vise plus précisément à :

- transformer le logement en duplex par l'aménagement des combles,
- aménager une terrasse au 3^{ème} étage arrière,
- isoler la toiture et la façade arrière par l'extérieur,
- modifier la division du châssis de lucarne, côté rue,
- créer une lucarne sur deux niveaux en façade arrière ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour la dérogation à l' Art. 6, Titre I du RRU pour la toiture et la lucarne ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- actes et travaux visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – Prescriptions relatives aux zones en surimpression, 21), pour la modification de la lucarne,
- actes et travaux en zone de protection d'un bien ou d'un ensemble classé (CoBAT – Art. 237),
- demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (CoBAT - Articles 207 et 333) ;

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

- dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 pour l'isolation de la toiture et la lucarne arrière,
- dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 pour l'éclairage naturel du séjour ;

Motivation

Considérant que le bien de style Beaux-Arts a été réalisé en 1912 d'après les plans de l'architecte D. Fastré ;

Considérant que la façade possède des caractéristiques remarquables ; qu'il y a lieu de les préserver ;

Considérant que la zone de protection de la Prison de Forest ne concerne que la façade à rue ; que cette façade n'est pas comprise dans l'objet de la demande ; que la lucarne avant au 3^{ème} étage est légèrement en retrait par rapport à l'alignement de cette façade ; que la demande prévoit la division du châssis de la lucarne en 6 parties plutôt qu'en 7 ; que cette nouvelle division parvient à maintenir des proportions harmonieuses pour la lucarne répondant ainsi aux objectifs de la ZICHEE ; qu'elle peut être accordée ; Considérant cependant, que les plans de la situation projetée ne mentionnent pas le matériau à utiliser pour les nouveaux châssis ; qu'il convient, afin de garder une cohérence avec les châssis de la façade à rue, d'utiliser du bois teinté en blanc ;

Considérant que la demande prévoit la rehausse des versants de la toiture suite à l'application d'une isolation par l'extérieur ; que cette rehausse étant minime, elle est peu perceptible depuis l'espace public et l'intérieur d'îlot ; que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 pour cette modification peut être accordée ;

Considérant qu'en façade arrière la création d'une lucarne sur deux niveaux permet d'agrandir l'espace sous combles pour l'aménagement de deux chambres et d'une salle de bain ; que ces espaces ne dérogent pas aux normes d'habitabilité ; que cependant de par sa hauteur excessive la lucarne risque d'engendrer des portées d'ombre sur la propriété voisine au n° 55 ; que de par sa double hauteur, elle ne s'intègre pas suffisamment aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en intérieur d'îlot ; que de ce qui en découle la dérogation à l'article 6, Titre I du RRU ne peut être accordée pour la lucarne ; qu'il y a lieu de réduire sa hauteur ; que dans ce sens, une dérogation à la hauteur sous plafond est envisageable ;

Que l'adaptation de cette lucarne doit permettre de maintenir la végétalisation de sa toiture ;

Considérant qu'en séance le demandeur déclare qu'une étude d'ensoleillement a été réalisée dans le cadre de la demande ; qu'il y a lieu de joindre cette étude ;

Considérant que la terrasse aménagée à l'arrière au 3^{ème} étage est moins profonde que la construction voisine au n°55 ; qu'elle présente également un écart de plus de 1,90m par rapport à cette limite mitoyenne ; que cependant, aucun traitement n'est proposée pour la surface de retrait inaccessible par rapport à la limite mitoyenne ; qu'afin d'améliorer le cadre végétal en intérieur d'îlot, il convient de végétaliser cette surface accessible uniquement pour l'entretien;

Considérant que la suppression des murs intérieurs au 3^{ème} étage engendre des dérogations aux normes d'éclairage ; que cependant cet agencement permet d'offrir un seul grand espace plus confortable qui reçoit un double apport de lumière naturelle ; que dès lors, la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU peut être accordée ;

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 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 l'objet de la demande implique une modification de la surface de récolte des eaux pluviales sur la parcelle ; que cela ne se traduit pas en une modification et/ou amélioration du système de récolte ; qu'il convient d'introduire une note détaillant les dispositifs de récolte dans le respect du RCU en la matière et d'adapter les plans et formulaires en conséquence ; Considérant que les dispositifs de temporisation végétalisés sont fortement recommandés ; qu'il y a lieu de végétaliser la partie non utilisée de la plateforme ; que cette initiative, en plus d'améliorer la gestion des eaux pluviales, participe également à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que la demande révèle le remplacement des châssis d'origine en façade avant ; que cette modification ne fait pas partie de la demande ; qu'il convient dès lors d'introduire un permis de mise en conformité pour ce remplacement ou bien de remettre la façade en pristin état ;

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

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Prévoir pour la lucarne avant des châssis en bois teinte en blanche ;
- Réduire la hauteur du lucarne arrière en prévoyant la végétalisation de sa toiture et fournir l'étude d'ensoleillement évoqué en séance ;
- Introduire une note détaillant les dispositifs de récolte dans le respect du RCU en la matière et adapter les plans et formulaires en conséquence ;
- Végétaliser la partie non utilisée de la plateforme et la toiture de la lucarne ;
- 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.

Pour mémoire :

Introduire une demande de mise en conformité pour le remplacement de châssis en façade avant ou bien remettre la façade en pristin état ;

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 sont accordées sous réserve du respect des conditions émises ci-avant ;

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour éclairage naturel pour le séjour/cuisine/salle à manger peut être 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.