

Commission de concertation

séance du 09/07/2024

Urbanisme Environnement

AVIS : PU 28455

Avenue des Sept Bonniers, 298

Construire 2 lucarnes en toiture, aménager une terrasse et modifier la répartition des logements dans l'immeuble.

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 11/06/2024 au 25/06/2024 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

Vu l'avis de la commission de concertation du 02/04/2024 libellé comme suit :

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 Bourgmestres et Echevins du 05/03/2024 au 19/03/2024 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 approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation ;

Considérant qu'un permis pour construire une maison a été délivré le 28/07/1916 et que des transformations ont été réalisées suite au permis délivré le 28/07/1927 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 3 logements, à savoir 1 logement par niveau du rez-de-chaussée au 2ème étage ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- *Construire un balcon avec escalier extérieur allant du bel étage vers le jardin,*
- *Rehausser un mur en mitoyenneté côté n°296,*
- *Isoler la façade arrière,*
- *Aménager une terrasse avec un brise vue au 2ème étage,*
- *Construire 2 lucarnes en toiture (avant et arrière) ;*
- *Modifier la répartition des logements, à savoir étendre le logement du bel étage vers le sous-sol et le logement du 2ème étage vers les combles ;*

Instruction

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

- *modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour l'escalier extérieur, la rehausse du mur en mitoyenneté (au n°296), l'isolation de la façade arrière, le brise vue et la terrasse au 2ème étage ;*

- *dérogation à l'Article 4 Titre I du RRU (profondeur de la construction) pour l'escalier extérieur, la rehausse du mur en mitoyenneté (au n°296), l'isolation de la façade arrière, le brise vue et la terrasse au 2ème étage ;*

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué :

- *dérogation à l'Article 4 Titre I du RRU (profondeur de la construction) ;*

- *dérogation à l'Article 3 Titre II du RRU (superficie minimale) pour les séjours/cuisines des 3 logements ;*

Motivation

Considérant que l'escalier extérieur, la rehausse du mur en mitoyenneté, l'isolation de la façade arrière et la terrasse ont un impact minime sur l'intérieur de l'îlot ; qu'en effet, ils ne sont pas de nature à diminuer de manière importante, la surface perméable en intérieur d'îlot ; que lesdites modifications ne diminuent pas les qualités esthétiques ; qu'elles se conforment donc, aux objectifs du PRAS ;

Considérant que l'escalier extérieur d'accès au jardin depuis le bel-étage est construit contre le mur latéral de l'annexe ; qu'il ne dépasse pas la profondeur de l'annexe ; que l'escalier est peu visible et ne dénature pas l'architecture du bien ; qu'il améliore l'accès au jardin depuis le séjour au bel-étage ;

Considérant que cependant l'ombre causée par l'escalier et le palier dans la chambre 2 au rez-de-jardin ne permet pas à celle-ci de bénéficier de lumière naturelle suffisante ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen est de plus assez importante ; qu'elle est proposée suite à l'installation de l'escalier extérieur ; que cette rehausse engendre des portées d'ombres relativement importantes sur la parcelle voisine ; que la rehausse n'apparaît pas justifiée ; que dès lors la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU est refusée pour l'escalier et la rehausse ;

Considérant que sans cette rehausse l'escalier engendre des vues intrusives sur la parcelle voisine ; qu'il y a lieu d'envisager un autre emplacement pour celui-ci ou de le supprimer ; que la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour l'escalier est refusée ; qu'elle pourrait s'envisager en limitant ou supprimant toute rehausse ;

Considérant que le balcon sans l'escalier ne nécessite pas de rehausse du mur en mitoyenneté ; qu'il apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU peut être acceptée pour l'isolation de la façade arrière étant donné que l'impact sur le cadre urbain environnant est limité et l'isolation permet d'améliorer le confort thermique du logement ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse avec un brise vue au 2ème étage sur la mitoyenneté commune avec le bien sis au n° 300 de l'Avenue des Sept Bonniers améliorent les qualités végétales de l'intérieur d'îlot compte tenu du fait que la demande prévoit l'installation d'une toiture végétalisée sur la partie non-accessible de la toiture ;

Considérant cependant que le brise vue engendre des portées d'ombres nuisibles pour la propriété voisine ; qu'il y aurait lieu dès lors soit de prévoir une zone inaccessible (hors entretien) d'une largeur minimale de 1m90 par rapport aux limites mitoyennes et de la végétaliser, soit obtenir l'accord du voisin n°300 pour une servitude de vue, cette servitude devant être actée par la médiation d'un notaire ou directement inscrite aux enregistrements ; qu'à cette condition la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU peut être accordée pour la terrasse et le brise vue ;

Considérant que les deux lucarnes aménagées dans les combles s'intègrent au cadre urbain environnant ; que celles-ci permettent l'aménagement dans les combles de deux chambres pour le duplex 2ème étage/comble ;

Considérant cependant qu'afin de l'intégrer davantage à la façade à rue, il conviendrait de réduire la largeur de la lucarne à rue à la largeur de l'avancée de façade ; que cela permettrait une meilleure prise en compte de l'architecture de l'immeuble ;

Considérant que les dérogations à l'article 3, Titre II du RRU sont relativement peu importantes et apparaissent acceptables au regard de la superficie des logements ; que leur aménagement paraît correspondre à la notion de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la première travée au rez-de-jardin - anciennes caves - est dédiée aux locaux communs ; que la privatisation d'une partie de ces espaces communs et de rangements est compensée par un réaménagement de ceux-ci (local vélo, local poubelles, local compteur) ; que de plus chaque logement possède un espace de rangement/buanderie ;

Considérant que le demandeur indique dans les plans de réalisation que les châssis en bois au bel-étage et au 1er étage sont maintenus ; que cependant le reportage photographique fait apparaître le fait que les châssis de la façade à rue ont été remplacés par des modèles en PVC ; que cette modification modifie l'aspect architectural de la façade ; qu'il convient afin de valoriser les qualités patrimoniales de retrouver lors du prochain remplacement des châssis des modèles en bois ;

Considérant que le reportage photographique intérieur atteste cependant de la conservation de décors intérieurs d'intérêt patrimonial tel que les cheminées du bel-étage, des carrelages d'origine, des moulures et portes intérieures ; qu'il convient de les conserver au maximum ;

Considérant que la zone de recul est conforme au Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie et au Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande vise l'abattage d'un arbre à haute tige à savoir, un conifère en zone de cours et jardins ; que le demandeur justifie cet abattage pour raison sanitaire ; que le reportage photographique semble attester du mauvais état de l'arbre apparaissant comme mort ;

Considérant cependant qu'il convient de maintenir les qualités végétales de l'intérieur d'îlot et dès lors de prévoir un plan d'aménagement en replantant un nouvel arbre à haute tige ; que pour tout choix d'espèces végétales à la liste d'espèces indigènes et conseillées par Bruxelles Environnement (BE) qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ; qu'il y a lieu également de se conformer au Code Civil en ce qui concerne les distances de plantation ;

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 demande prévoit l'installation d'une nouvelle citerne d'eau de pluie sous la terrasse au rez-de-jardin, d'une capacité de 2800L ; que cette installation est couplée avec la construction d'un bassin d'infiltration intégré de 3000L ;

Considérant que ces propositions répondent aux objectifs des plans et règlements ; qu'il conviendrait cependant d'étudier, pour l'infiltration, l'installation d'un dispositif végétalisé plus durable de type jardin de pluie ;

Considérant que les dispositifs de temporisation végétalisés sont fortement recommandés ; que la toiture végétalisée est cependant peu détaillée ; qu'il conviendrait d'envisager l'installation d'une toiture végétale semi-intensive ;

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

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- *Supprimer l'escalier au bel-étage et ne conserver qu'un balcon en caillebotis ;*
- *Réduire la largeur de la lucarne à rue à la largeur de l'avancée de façade ;*
- *Conserver au maximum les décors intérieurs d'intérêt patrimonial tel que les cheminées du bel-étage, les carrelages d'origine, les moulures et portes intérieures ;*
- *Prévoir soit une zone inaccessible (hors entretien) d'une largeur minimale de 1m90 par rapport aux limites mitoyennes et la végétaliser, soit obtenir l'accord du voisin au n°300 pour une servitude de vue, cette servitude devant être actée par la médiation d'un notaire ou directement inscrite aux enregistrements ;*
- *Retrouver, lors du prochain remplacement des châssis, des modèles en bois ;*
- *Replanter un nouvel arbre à haute tige en respectant les distances de plantations prévues au Code Civil, respecter la liste des espèces indigènes et conseillées par Bruxelles Environnement (BE) ; ne pas planter d'espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;*
- *Etudier, pour l'infiltration, l'installation d'un dispositif végétalisé de type jardin de pluie ;*
- *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.*

Considérant que le demandeur a introduit en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés (03/04 indice A ; 04/04 indice) ;

Considérant que ceux-ci répondent partiellement aux conditions émises par la commission de concertation ;

Considérant que le déplacement de l'escalier extérieur permet d'éviter la rehausse sur la mitoyenneté commune avec le bien sis au n° 296 de l'Avenue des Sept Bonniers ; que l'escalier proposé est hélicoïdal et est situé contre la façade de l'annexe donnant sur le jardin ; que le dernier palier de celui-ci est situé à 1,90 m du voisin n°300 de l'Avenue des Sept Bonniers ; que de plus le mur mitoyen est suffisamment haut réduisant davantage tout impact sur cette propriété voisine ; que la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour l'escalier peut dès lors être accordée ;

Considérant que pour répondre à la condition « *Etudier, pour l'infiltration, l'installation d'un dispositif végétalisé de type jardin de pluie* », le projet prévoit l'aménagement d'une noue en fond de parcelle ; que ce dispositif améliore la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant que la demande révèle une incohérence entre la coupe et les élévations de façades ; que les lucarnes en élévation présentent des toitures plates alors qu'en coupe, elles présentent une toiture en pente ; que cette différence ne constitue pas un grand enjeu architectural ; qu'une solution comme l'autre sera peut visible depuis l'espace public et apparaissent dès lors acceptable ;

Considérant que toutes les autres conditions ont été respectées ; que la demande répond au bon aménagement des lieux.

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Conserver au maximum les décors intérieurs d'intérêt patrimonial tel que les cheminées du bel-étage, les carrelages d'origine, les moulures et portes intérieures ;
- 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.

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.