

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

Commission de concertation

séance du 21/01/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28777

Avenue Molière 163

Construire une annexe au rez-de-chaussée, aménager des terrasses et un local vélo en zone de recul

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 10/12/2024 au 24/12/2024 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 que les 2 permis d'urbanisme suivant ont été délivrés :

- PU3686 pour construire une maison a été délivré le 01/04/1905 ;
- PU24476 pour réaménager une maison unifamiliale, étendre au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, aménager un balcon et un escalier menant au jardin et créer une lucarne dans le versant arrière de la toiture de la maison unifamiliale, a été délivré le 10/06/2009 ;

Considérant que le bien est par ailleurs, repris à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural établi par la Direction régionale des Monuments et Sites (article 207 et 333 du CoBAT) ;

Considérant que le bien est compris dans la zone de protection Ensemble de trois immeuble Art Nouveau ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est Maison unifamiliale ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- agrandir le volume arrière au rez-de-chaussée,
- étendre la terrasse du 1^{er} étage sur toute la profondeur de la plateforme de ce nouveau volume,
- aménager un balcon au rez-de-chaussée arrière avec un escalier reliant celui-ci au jardin,
- démolir et reconstruire l'escalier reliant le sous-sol au jardin,
- aménager un box à vélo en zone de recul ;

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 le balcon, les deux escaliers extérieurs et le pare-vue ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour le balcon, les deux escaliers extérieurs et le pare-vue ;

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

- Demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 207 & 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- Modification d'un bien situé dans la zone de protection du bien classé Ensemble de trois immeubles Art nouveau (Arrêté Gouvernemental définitif du 28/06/2001) ;

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

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour le balcon, les deux escaliers extérieurs et le pare-vue ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 11 et au Règlement sur les Bâtisses et la Voirie, Titre XIX, Article 2 pour l'aménagement de la zone de recul,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, article 10 pour la salle à manger au rez-de-chaussée ;

Motivation

Considérant que le bel-étage est désigné dans les plans de réalisation comme étant le rez-de-chaussée ; que pour une meilleure compréhension de l'avis, le terme rez-de-chaussée est maintenu pour désigner le bel-étage ;

Considérant que le bien est décrit dans l'inventaire comme suite : « *Remarquable maison bourgeoise de style éclectique teinté d'Art nouveau, de composition asymétrique, signée et millésimée* « Victor Boelens architecte Uccle-1905 ». Elle débute une enfilade d'immeubles homogène, allant jusqu'au n°169. Façade parée de pierre blanche sur un soubassement de pierre bleue. Baies à arc en plein cintre, surbaissés ou rectangulaires. En travée principale, oriel de plan courbe montant de fond, éclairé de fenêtres à croisées de pierre et couvert d'une terrasse fermée d'une balustrade ajourée en pierre ; celle-ci devance une lucarne-pignon passante à rampants courbes, sommée d'un amortissement portant le millésime. Fenêtre en dessus de porte garnie d'un vitrail coloré. Lucarne sous fronton semi-circulaire. Menuiserie partiellement conservée. Façade précédée d'une zone non aedificandi partiellement occupée par un jardinet et fermée d'un muret en pierre bleue enserrant des grilles. »

Considérant qu'aucune modification n'est apportée à la façade à rue ; que cependant les plans de réalisation révèlent une erreur de dessin en ce qui concerne le panneautage inférieur du châssis central du dernier étage, qu'il y a lieu de corriger celle-ci ;

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

Considérant qu'elle a émis l'avis suivant : « *La CRMS souscrit à la régularisation des châssis en bois qui respectent les divisions d'origine. En revanche, elle n'est pas favorable à l'implantation d'un box à vélos dans la zone de recul. Le jardinet constitue une partie intégrante de la typologie de la maison de maître et joue un rôle dans le paysage urbain et verdurisé de*

l'avenue Molière. En ce qui concerne les transformations en façade arrière, celles-ci n'impactent pas les vues vers et depuis les maisons classées et n'appellent pas de remarques sur le plan patrimonial. Elles relèvent d'un examen urbanistique.» ;

Considérant que la Commission de Concertation se réfère expressément à l'avis de la CRMS ;

Considérant que cet aménagement déroge tant au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 11 que au Règlement sur les Bâtisses et la Voirie, Titre XIX, Article 2 ; que de plus la superficie de l'immeuble permet l'aménagement d'un local vélo au sein de l'immeuble ;

Considérant que par ailleurs, l'ouverture de la grille a été agrandie par rapport à l'ouverture en situation de droit ; qu'il est important de rappeler que, tel que mentionné dans l'article 11, Titre I du RRU, la zone de recul « *ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée* » ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'un box vélo en zone de recul ne peut être accordé ; qu'il y a lieu de le supprimer et d'y aménager un jardinet et une clôture tel que représenté dans les plans de la situation d'origine ;

Considérant que des photos d'intérieurs jointes à la demande révèlent un escalier en marbre à l'entrée et des moulures au plafond ; que ces éléments décoratifs doivent être préservés ;

Considérant que la suppression de plusieurs cheminées au rez-de-chaussée et aux étages supérieurs est regrettable ;

Considérant que l'agrandissement du volume arrière au rez-de-chaussée et de la terrasse du 1er étage ne dépasse pas, en termes de profondeur, l'alignement de la façade arrière ; que le nouveau volume permet d'augmenter le confort de la cuisine du rez-de-chaussée et de la terrasse du 1^{er} étage ; qu'il s'intègre harmonieusement à la composition architecturale de la façade arrière ; que ces modifications respectent le RRU ;

Considérant que l'aménagement des deux escaliers extérieurs a un impact négligeable sur l'intérieur de l'îlot et sur les propriétés voisines ;

Considérant que l'aménagement du balcon avec pare-vue sur la mitoyenneté commune avec le bien sis au n°165 de l'Avenue Molière, risque d'engendrer des portées d'ombres et des vues intrusives sur cette propriété ; que le demandeur déclare en séance qu'un accord avec ce voisin a été convenu pour l'aménagement du balcon et du pare-vue ; qu'il y a lieu d'acter cette servitude de vue par la médiation d'un notaire ou directement inscrite aux enregistrements et de la joindre au dossier ; qu'à cette condition la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU est accordée ;

Considérant que la terrasse aménagée au niveau jardin est agrandie ; que pour améliorer les qualités de pleine terre en intérieur d'îlot, il y a lieu de profiter de cette modification et de prévoir une terrasse perméable ;

Considérant que la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU est relativement faible grâce notamment aux fenêtres arrière qui s'élève à plus de 3m de haut ; que cette dérogation 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 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 qu'une citerne apparaît dans les plans d'archives ; que la demande ne mentionne pas son existence ; que la suppression des citernes déroge au RCU ; qu'il y a lieu de faire une proposition suite à cette suppression en fournissant une note technique relative à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle qu'il y a lieu soit de prévoir un dispositif de dispersion des eaux pluviales in situ (Article 2), soit en cas d'exemption, de prévoir un système de temporisation du rejet des eaux de pluies à l'égout (Article 3) conforme au Règlement Communal d'Urbanisme ; que dans le cas de l'installation d'un dispositif de temporisation il y a lieu de privilégier l'installation de dispositifs paysagers ;

Considérant qu'une erreur apparaît dans les plans de réalisation ; qu'un arbre à haute tige est dessiné dans la zone de cour et jardin ; que le demandeur déclare en séance que le dessin représente un arbuste ; qu'il y a lieu de corriger les plans ;

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Pour la zone de recul, se conformer à la situation d'origine en ce qui concerne le jardinet et la clôture et ne pas installer de box à vélo ;
- Préserver les éléments décoratifs intérieur ;
- Pour la terrasse arrière, acter la servitude de vue par la médiation d'un notaire ou directement l'inscrite aux enregistrements et la joindre au dossier ;
- Pour la terrasse au niveau jardin, prévoir une terrasse perméable ;
- Respecter le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales en fournissant un rapport technique afin de réhabiliter la citerne existante et adapter les plans et formulaires en conséquence. Et également soit prévoir un dispositif de dispersion des eaux pluviales in situ (Article 2), soit en cas d'exemption, prévoir un système de temporisation du rejet des eaux de pluies à l'égout (Article 3) conforme au Règlement Communal d'Urbanisme ; que dans le cas de l'installation d'un dispositif de temporisation il y a lieu de privilégier l'installation de dispositifs paysagers ;
- Corriger les plans de réalisation en représentant en façade à rue le panneautage inférieur du châssis central du dernier étage et supprimer l'arbre inexistant dans la zone de cour et jardin ;

Pour mémoire :

Tel que mentionné dans l'article 11, Titre I du RRU, la zone de recul « ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée » ;

La dérogation au RRU, Titre I, Article 4 pour le balcon, les deux escaliers extérieurs et le pare-vue pourrait être accordée sous réserve du respect des conditions ci-dessus ;

La dérogation au RRU, Titre I, Article 11 pour l'aménagement d'un local vélo est refusée ;

La dérogation au RRU titre II, article 10 pour la salle à manger au rez-de-chaussée 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.