

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

Commission de concertation

séance du 13/07/2021

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 27531

Rue Vanden Corput 18

Aménager des terrasses arrières et mettre en conformité la modification du nombre de logements (de 1 à 4)

Etaients 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 des monuments et sites

Administration régionale en charge de l'urbanisme

~~Bruxelles Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaients absents excusés

Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – Bruxelles 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 ;

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 ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 23/06/2021 au 07/07/2021 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 2 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 ;

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020, Article 6 ;

Situation existante

Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), en zone mixte;

Considérant qu'un permis pour la construction de l'immeuble a été délivré en 1918;

Considérant que le bien pour lequel la demande a été introduite fait partie, avec les biens sis aux numéros 20 et 22, rue Vanden Corput, d'un ensemble architecturale d'avant 1932 (CoBAT, Art. 207) ;

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

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- l'aménagement de terrasses en partie arrière, au niveau du bel-étage, 2^{ème} étage et 3^{ème} palier de l'escalier,
- la mise en conformité de la construction d'annexes arrière au niveau du rez-de-jardin et bel étage,
- la mise en conformité de la modification et la répartition du nombre de logements de 1 vers 4 à savoir : un logement de type studio au demi-sous-sol (rez-de-jardin), un logement 1 chambre au bel-étage, un logement 1 chambre au 1^{er} étage, un logement de type triplex 3 chambres, comprenant des surfaces au 2^{ème} étage et les deux niveaux sous combles,
- le percement d'un mur porteur et la création d'un escalier interne entre le 1^{er} étage et la pièce en entresol à gauche ;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) pour la terrasse au 2^{ème} étage,
- dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour la terrasse au 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en ce qu'elle vise des modifications sur un bien faisant partie d'un ensemble architecturale d'avant 1932 (CoBAT, Art. 207) ;

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

- dérogation au RRU, Titre II, Art. 3 pour la chambre au 1^{er} étage et la cuisine/salle à manger au 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- dérogation au RRU, Titre II, Art. 4 pour la chambre sous combles ;
- dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 pour le studio au sous-sol, le séjour au bel étage et les salons au 1^{er} et 2^{ème} étage ;

Considérant qu'entre le 23 juin et le 07 juillet de cette année, la demande a été soumise à enquête publique ; Considérant que lors de l'enquête, deux réclamations ont été introduites, portant sur le risque de pollution sonore en intérieur d'îlot, que l'aménagement d'un studio au niveau du rez-de-jardin peut engendrer ;

PRAS – 0.6

Considérant que par la modification des annexes et de la terrasse, la demande tend à améliorer l'aspect délabré de la volumétrie arrière, notamment au niveau du rez-de-jardin et du bel-étage ;

Considérant que l'objet de la demande n'implique pas la diminution des surfaces perméables et de pleine terre dans la parcelle;

Considérant la faible profondeur de la surface de pleine terre et plantée en zone de cour et jardins ;

Considérant qu'il est regrettable que la demande ne tient pas en compte d'améliorer cette situation, notamment par une végétalisation plus importante des surfaces destinées à des terrasses au niveau du 2^{ème} étage et 3^{ème} palier de l'escalier ;

Considérant qu'afin de limiter l'impact des terrasses sur le cadre urbain environnant et d'améliorer les qualités végétales de la parcelle il convient de placer des bacs à plantes fixes sur toute la largeur des terrasses sur une profondeur de 1m00 ;

CoBAT – Patrimoine

Considérant que la demande n'est pas de nature à diminuer la cohérence de l'ensemble architecturale d'avant 1932, composé par les immeubles aux numéros 18, 20 et 22, rue Vanden Corput ;

Considérant cependant, que la demande n'inclut pas de documentation permettant de vérifier l'état de l'architecture interne de l'immeuble ;

Considérant l'importance du maintien des éléments qui composent cette architecture ;

Considérant dès lors, qu'afin de pouvoir établir un état de lieu, référant l'architecture interne de l'immeuble, il conviendrait d'introduire un dossier photographique, de l'ensemble de pièces et des éléments décoratifs existants ;

RRU

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4, relative à la terrasse arrière au niveau du 2^{ème} étage, peut être accordée, au regard des aspects suivants :

- la terrasse se développe sur la toiture de l'annexe côté n° 20 à part entière, elle n'implique donc, d'extension au sens de la profondeur,
- l'impact pour apport d'ombre sur les propriétés voisines reste négligeable,
- une servitude de vue est actée entre les propriétaire des logements au 2^{ème} étage des bâtiments sis au n° 18 et 20, rue Vanden Corput ;

Considérant qu'afin de limiter l'impact des terrasses sur le cadre urbain environnant et d'améliorer les qualités végétales de la parcelle il convient de placer des bacs à plantes fixes sur toute la largeur des terrasses sur une profondeur de 1m00 ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 3 pour la chambre au 1^{er} étage peut être acceptée, compte tenu que cet espace est couplé d'un dressing de 9,4m² ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 3 pour la cuisine/salle à manger des logements au 1^{er} et 2^{ème} étages peut être acceptée, étant donné la possibilité de considérer dans les deux cas, que la cuisine/salle à manger et le salon forment un seul séjour, vu l'absence de séparation physique entre espaces ; Considérant que l'addition de surfaces desdits espaces fait 44,3m² ; Que cette surface est largement plus importante que la surface minimale prescrite au RRU, pour un séjour avec cuisine incluse (28m²) ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 4, pour la chambre sous combles peut être acceptée, compte tenu que le logement dispose déjà de deux chambres au niveau inférieur ; Que cet espace sous combles convient à une chambre d'appoint ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 ne peut pas être accordée pour les espaces habitables en demi-sous-sol tels que proposés ;

Considérant que les conditions d'habitabilité à ce niveau-ci, notamment en terme d'éclairage naturel, restent fort restreintes ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10, pour le séjour au bel-étage et les salons des logements au 1^{er} et 2^{ème} étages, peut être acceptée au regard du fait qu'en situation de droit, la vocation de pièce de vie, ainsi que sa configuration et caractéristiques n'ont pas été modifiées ;

Considérant qu'au regard de la densification de l'immeuble, la demande ne tend pas à se conformer aux Articles 16 et 18 du RRU, Titre II, en ce que des locaux de stockage pour ordures ménagères et articles de nettoyage, ne sont pas prévus pour l'immeuble ;

Considérant que la demande ne tend pas non plus à respecter l'Art. 17 du RRU, Titre II, en ce que des locaux de stockage pour des véhicules deux-roues et voitures d'enfants, ne sont pas prévus dans l'immeuble ; Que les espaces proposés pour ranger 4 vélos ne correspondent pas au bon aménagement, étant donné son difficile accès, dans le cas des deux places situées dans le local compteurs, et la difficulté de rangement, dans le cas des deux places suspendues sur les marches du hall d'entrée ;

Densité en nombre de logements

Considérant que la demande favorise la mise en conformité d'une densité importante en nombre de logements dans l'immeuble;

Considérant que dans la note explicative qu'accompagne la demande, il est indiqué que la division de la maison unifamiliale en 4 unités distinctes, date de 1959 ; Qu'il est signalée aussi, l'existence de preuves (lettres des voisins, photos des compteurs, tableaux des loyers, historique SIBELGA, et copie de registre de population de la commune) qui confirment l'ancienneté de cette division ;

Considérant cependant, que les éléments de preuve n'ont pas été fournis dans le dossier ; qu'il convient de se prononcer sur la demande telle que présentée;

Considérant que le studio n'est pas qualitatif notamment par le fait que la baie avant est semi-enterrée et ne permet pas d'aménager un espace de vie intime au regard du risque de vues intrusives en plongée, de la part des passants éventuels, depuis la rue ;

Considérant que l'immeuble est trop densifier en nombre de logements ; qu'il convient de diminuer le nombre de logement de 4 à 3 ;

Considérant qu'un logement de type duplex (entresol/rez-de-chaussée) avec un jardin est plus qualitatif et permet de diminuer considérablement les dérogations aux normes d'habitabilité du RRU ; que de plus cela permet d'aménager un espace commun (vélos, poussettes,...) à l'entresol du bâtiment et d'améliorer la conformité aux Titres 16, 17, 18 du Titre II du RRU ;

articles de nettoyage ;

Considérant que le local vélo devra être facile d'accès depuis la rue et avoir une capacité en nombre de places de stationnement de minimum une place par chambre à coucher dans l'immeuble ; que l'ensemble de places devra être équipé avec de systèmes d'accrochage performants ;

Travaux d'extension non conformes

Considérant que l'immeuble a subi des modifications non conformes telles que la construction d'une annexe à deux niveaux et la fermeture sur trois niveaux de l'espace non construit entre la mitoyenneté commune avec le n°20 et l'annexe correspondant à la 3^{ème} travée ;

Considérant cependant, que des documents photographiques montrent que lesdites modifications étaient déjà construites au moins depuis 1996 (source BRUCIEL) ;

Considérant que le percement du mur porteur et la création d'un escalier interne entre le 1^{er} étage et la pièce en entresol à gauche, peut être accepté compte tenu que cette modification, n'implique pas des conséquences nuisibles pour la stabilité et/ou l'architecture de l'immeuble;

AVIS favorable sous conditions (unanime):

-Diminuer le nombre de logements de 4 à 3 et aménager un logement de type duplex (entresol/rez-de-chaussée) avec le jardin et diminuer les dérogations aux normes d'habitabilités du RRU ;

-Aménager un espace commun (vélos, poussettes,...) à l'entresol (par exemple dans la pièce avant) et améliorer la conformité aux Titres 16, 17, 18 du Titre II du RRU (ordures ménagères et articles de nettoyage). Le local vélo devra être facile d'accès depuis la rue et avoir une capacité en nombre de places de stationnement de minimum une place par chambre à coucher dans l'immeuble. L'ensemble de places devra être équipé avec de systèmes d'accrochage performants ;

-Pour les terrasses arrières : placer des bacs à plantes fixes sur toute la largeur des terrasses sur une profondeur de 1m00 ;

-Introduire un dossier photographique, de l'ensemble de pièces et des éléments décoratifs existants à l'intérieur de l'immeuble;

Les dérogations au RRU sont accordées à l'exception de la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 pour le studio en demi-sous-sol.

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.