

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

Commission de concertation

séance du 19/11/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28557

Av. Molière, 181

**Modifier la destination du bien de bureau en 3 logements, rehausser le bâtiment,
aménager des terrasses**

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
Commune d'Ixelles
~~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'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 22/10/2024 au 05/11/2024 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 ;

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'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et zone d'habitation ;

Considérant que la parcelle qui fait l'objet de la demande est implantée sur 2 communes à savoir, Ixelles et Forest ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé *ILOTS 237, 238, 239 Quartier de Berkendael* approuvé par arrêté royal du 10/03/1969, sur la Commune d'Ixelles ;

Considérant qu'un permis (4011) pour la construction d'un immeuble a été délivré en 1906 ; qu'un permis pour la surélévation d'une annexe a été délivré en 1919 ; qu'un permis pour la construction d'une cave a été délivré en 1934 ; qu'un permis pour des modifications et des extensions a été délivré en 1990 ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (PU 28270), pour la modification de destination de l'immeuble de bureaux en 3 logements, la modification de la toiture, la construction de terrasses et la rehausse des murs séparatifs avec les parcelles voisines a été introduite en 2023 ; que cette demande a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme ;

Considérant que le bien est compris dans la zone de protection d'un ensemble de trois immeubles *Art nouveau* situé avenue Molière, 177 à 1190, Forest ;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est inscrit à l'inventaire légale des monuments et ensembles de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant le descriptif de cet inventaire à savoir :

" Remarquable maison bourgeoise de style éclectique, d'inspiration néo-Renaissance flamande et Art-Nouveau, conçue à la demande d'H. Lebœuf par l'architecte Jules Brunfaut, 1906.

Elle fait partie d'une remarquable enfilade d'immeubles qui débute avec le n°177 (sur le territoire d'Ixelles) et s'achève avec le n°187.

Élévation de composition asymétrique, sous toiture mansardée. Façade en briques rouges ponctuée d'éléments en pierre bleue, rayée et rehaussée d'éléments de pierre blanche. En travée principale, montant sur les deux premiers niveaux, oriel de plan trapézoïdal sous appentis, garni d'une structure en fer forgé formée de minces colonnettes et de garde-corps. Barres d'appuis. Deuxième étage souligné d'une frise de céramique ; entablement orné d'un sgraffite. Brisés percés de deux lucarnes sous fronton. Châssis remplacés.

Intérieur. Au cœur de la maison, vaste cage d'escalier éclairée par un lanterneau et doublée d'un escalier de service. Façade précédée d'une zone non aedificandi partiellement aménagée en jardinet et fermée d'un muret en pierre bleue enserrant des grilles, d'origine."

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de bureaux ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- La modification de la destination d'un immeuble de bureaux en 3 logements,
- La modification de la toiture,
- La construction de terrasses,
- La rehausse de murs séparatifs en mitoyenneté avec les parcelles attenantes ;

Considérant les logements prévus par la demande, à savoir :

- 1 triplex (R-1/RDC/R+1) 3 chambres avec jardin et 2 parkings couverts accessibles depuis la rue Jean-Baptiste Meunier,
- 1 appartement (R+2) 2 chambres + terrasses,
- 1 duplex (R+3/R+4) 4 chambres + terrasses ;

Instruction de la demande

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

- Modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6), pour la modification de toiture, les terrasses arrière et les rehausses en mitoyenneté,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 4, pour la modification de toiture, les terrasses arrière et les rehausses en mitoyenneté,
- Dérogation au RRU, Titre I, Articles 4 et 6, pour la modification de la toiture ;

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 l'inventaire du patrimoine immobilier (CoBAT - Articles 207 et 333),
- Actes et travaux en zone de protection d'un bien ou d'un ensemble classé (CoBAT – Art. 237), en ce qu'une partie du bâtiment se trouve dans la zone de protection d'un ensemble de 3 immeubles *Art-Nouveau*, sis avenue Molière 177 (A.G. du 28/06/2001),

- Actes et travaux visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – Prescriptions relatives aux zones en surimpression, 21), pour les modifications apportées à la toiture ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au RRU, Titre I, énoncées ci-avant et pour la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10, relative à l'éclairage naturel insuffisant des chambres 01 et 02 du deuxième duplex (R+3/R+4) ;

Considérant que lors de l'enquête publique 2 réclamations et/ou observations ont été introduites, portant sur les aspects suivants :

- Les nuisances sonores et visuelles engendrées à cause de la surface et la profondeur de la terrasse arrière au R+4,
- L'inquiétude des actuels occupants du triplex vis-à-vis des éventuelles situations infractionnelles associées à l'immeuble;

Motivation

CoBAT (Patrimoine) - PRAS 21

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS), sollicité en date du 15/10/2024, à savoir :

« *Les interventions extérieures, situées en toiture, n'auront pas d'impact négatif sur les vues vers et depuis les maisons Art-Nouveau classées et relèvent d'un examen urbanistique plutôt que patrimonial.*

A l'intérieur, la CRMS demande de veiller à ce que les décors d'origine à valeur patrimoniale soient au maximum maintenus et préservés. »

Considérant que la façade est conservée ; que la modification de toiture est relativement peu visible depuis l'espace public ; qu'en situation de droit la toiture présente déjà une asymétrie manifeste ; que cet aspect est assumé de manière cohérente dans la volumétrie de la toiture proposée ; que le revêtement de la toiture présente une teinte claire qui s'accorde à la palette chromatique de la façade à rue ;

Considérant qu'en partie arrière, la modification de la toiture s'accorde au cadre environnant tout en proposant un volume contemporain léger et ouvert ;

Considérant que les modifications en toiture au-delà du brisis, sont peu perceptibles depuis l'espace public ; qu'elles sont en harmonie avec son contexte ; qu'elles s'inscrivent donc, positivement dans les objectifs de la ZICHEE ;

Considérant qu'un reportage photographique des espaces intérieurs a été joint à la présente demande ; qu'il confirme la qualité architecturale et patrimoniale de certaines pièces ; qu'il convient de les préserver ; que dans ce sens, les aménagements intérieurs doivent se faire dans le respect des qualités patrimoniales et architecturales de l'immeuble ;

Considérant que la commission de concertation réfère expressément à l'avis de la CRMS ;

Considérant que la demande vise le remplacement des châssis en PVC des chiens-assis par des éléments en ALU, dont la teinte n'est pas spécifiée ; Considérant qu'il convient de respecter davantage la typologie de la façade et du versant avant-brisis, par l'installation des châssis en bois peints en blanc ;

PRAS 0.6

Considérant que la demande n'est pas de nature à diminuer les qualités perméables, de pleine terre et plantées en intérieur d'ilot ; que les qualités végétales et paysagères sont améliorées au regard de l'aménagement des terrasses et du bac à plantes au R+4; que la modification de la toiture arrière et la rehausse du mur séparatif avec la parcelle au n°179 s'inscrivent dans une démarche architecturale cohérente; que de ce fait, les modifications proposées répondent aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

PPAS

Considérant que la demande doit respecter les prescriptions du PPAS « *ILOTS 237, 238, 239, Quartier Berkendael* » ; qu'à défaut, il convient de solliciter les dérogations pertinentes et de les motiver ;

RRU Titre I

Considérant que la terrasse au R+4 présente un écart de 1,90 m par rapport au mur séparatif côté avenue Molière, 179 et sur toute sa profondeur ; que cette mesure vise à éviter des vues plongeantes sur la propriété attenante; qu'elle peut dès lors être acceptée ;

Considérant cependant, au regard de la hauteur à laquelle cette terrasse est aménagée, que des vues plongeantes peuvent aussi s'engendrer à la limite arrière de la terrasse ; qu'afin d'éviter ce type de désagréments, il convient de prévoir un écart de minimum 1,10m – alignement avec la profondeur maximale du conduit de cheminée en mitoyenneté avec le n° 183 - en partie arrière ; que l'écart doit se traduire en surface végétalisée ;

Considérant que la terrasse arrière au R+3 s'insère convenablement en tant qu'espace d'agrément et n'est pas de nature à engendrer des vues intrusives vers les propriétés voisines ;
Considérant que la rehausse du mur séparatif côté n°179 est minime ; que de par l'orientation des constructions, son impact en termes de portées d'ombres sur la propriété attenante est négligeable ;
Considérant que le dépassement en auteur et profondeur du versant arrière de la toiture n'est pas non plus de nature à apporter des nuisances importantes sur les propriétés voisines ; que cette proposition peut être acceptée ;
Considérant de ce qui en découle, que les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 pour les propositions énoncées ci-avant, peuvent être accordées à exception de la dérogation relative à la profondeur de la terrasse au R+4 ;

Aménagement intérieur et RRU Titre II :

Considérant qu'un permis pour la construction d'une extension de l'immeuble a été octroyé en 1990 (PU21172) ; que ce permis porte aussi sur l'aménagement de 2 logements au 3^{ème} étage ; que certains documents de cette demande attestent de la destination de l'immeuble, à savoir :

« *Le rez-de-chaussée, le premier et le deuxième étage de l'immeuble sont destinés à usage de bureaux. Le troisième étage, objet de la présente demande, comportera deux flats de logement pour un usage occasionnel des directeurs de la société. ... que le grenier ne servira pas de chambres d'appoint comme mentionné sur les plans mais uniquement de local de rangement.* »

Considérant que la demande mentionne l'existence de 6 logements ; qu'il n'y a pas de preuves probantes de l'existence de ces logements ; que légalement donc, l'immeuble dans son ensemble est affecté à la destination de bureau ;

Considérant dès lors qu'il convient de corriger les documents de la demande (Annexe I, Statistiques, etc.) en ce sens ;

Considérant cependant, qu'à l'origine, il s'agissait d'un immeuble d'habitation ; que les superficies sont généreuses et permettent la division de l'immeuble en plusieurs logements ;

Considérant que les logements proposés sont qualitatifs ;

Considérant que la demande prévoit un espace vélo de grande capacité situé près de l'entrée à l'entre-sol ; que celui-ci se développe sur 2 travées ; qu'il présente une surface de passage vers des espaces de rangement (caves) différenciée de la surface de rangement vélos ; que ce local correspond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les chambres 01 et 02 du duplex en R+3 dérogent à l'Art. 10, titre II du RRU ; que les 2 chambres donnent sur la façade avant ; que le gabarit des baies n'est modifiable qu'au risque de dénaturer l'architecture remarquable de cette façade ; que la superficie des chambres est généreuse ; que l'aménagement de celles-ci est amélioré par rapport à la situation de droit ; que de ce qui en découle cette dérogation est accordée ;

Considérant que la demande est imprécise en ce qui concerne la baie en mitoyenneté dans la cuisine du rez-de-chaussée ; qu'il convient dès lors de préciser – si cela engendre des vues intrusives vers la parcelle attenante – si une servitude de vue est établie avec les propriétaires de la parcelle sise avenue Brugmann, 180 ; que si tel n'est pas le cas il convient :

- Soit d'établir ladite servitude par la médiation d'un notaire ou en l'inscrivant directement aux enregistrements,
- Soit de supprimer cette ouverture ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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'en situation existante, une citerne est repertoriée ;

Considérant que la demande prévoit la récupération partielle des eaux de pluie pour un usage domestique (toilettes et arrosage du jardin) ; que cependant, la demande est lacunaire en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales en général ; qu'il convient dès lors de respecter le RCU en la matière et d'introduire une note technique détaillant le(s) dispositif(s) de gestion des eaux pluviales choisi(s) ; qu'il convient de prioriser l'infiltration in situ moyennant un aménagement paysager d'infiltration et d'éviter le rejet des eaux pluviales à l'égout ;

Confort thermique – PEB

Considérant que la demande prévoit des mesures visant à améliorer le confort thermique du bâtiment, à savoir :

- Le placement de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sur le versant arrière de la toiture principale ;
- L'isolation des toitures plates et à versants, etc. ;

Faune

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ; qu'il convient d'étudier la possibilité d'installation de nichoirs sur les nouvelles parois de l'extension ;

SIAMU

Considérant que le dossier est en cours de traitement auprès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale; qu'il convient d'en obtenir un avis favorable de s'y conformer.

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Prevoir le remplacement des châssis des chien-assis côté rue par des éléments en bois peints en blanc, dans le respect des châssis d'origine ;
- Respecter les qualités patrimoniales et architecturales de l'immeuble pour tout aménagement ;
- Corriger les documents de la demande en signalant la destination de droit de l'ensemble (bureau) ;
- Préciser pour la baie en mitoyenneté de la cuisine au rez-de-chaussée si une servitude de vue est établie de commun accord avec les propriétaires de la parcelle attenante (avenue Brugmann, 180) ; si tel n'est pas le cas il convient :
 - o Soit d'établir ladite servitude par la médiation d'un notaire ou en l'inscrivant directement aux enregistrements,
 - o Soit de supprimer cette ouverture ;
- Respecter le RCU en proposant de(s) dispositif(s) de gestion des eaux pluviales et introduire une note technique à ce sujet ; prioriser l'infiltration in situ moyennant un aménagement paysager d'infiltration ;
- Eviter le rejet des eaux pluviales à l'égout ;
- Etudier l'implantation des nichoirs dans les nouvelles parois pour l'accueil de la petite faune ;
- Prevoir pour la terrasse au R+4 un écart supplémentaire de minimum 1,10m en partie arrière, cet écart doit être traité en surface végétalisée, et ce afin de réduire la dérogation en profondeur du PPAS ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU et s'y conformer.

Les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 sont accordées à exception de celle relative à la profondeur de la terrasse au R+4 ;

La dérogation (profondeur) de la terrasse du PPAS dénommé (ILOTS 237,238,239 quartier de berkendael) est accordée moyennant le respect des conditions susmentionnées ;

La dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 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.