

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

Commission de concertation

séance du 18/02/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28824

Av. des Armures, 36 bte A

Mettre en conformité la modification du nombre de logements de 4 à 1, l'extension du volume au sous-sol, la modification de l'annexe au rez-de-chaussée, la construction de l'annexe au 3^{ème} étage et la modification de la façade à rue (feronneries retirées et châssis modifiés).

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'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestres et Echevins du 21/01/2025 au 04/02/2025 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 ;~~

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 et d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation ;
Considérant que le bien a été construit après délivrance d'un permis (PU8132) en 1924 ; des transformations ont eues lieu après délivrance d'un permis (PU16028) en 1952 ;

Considérant que le bien constitue, avec le bien contigu au n° 38, un ensemble architectural d'avant 1932 ; que cet ensemble est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-capitale ;

Considérant le descriptif émis à l'inventaire par rapport à cet ensemble, à savoir :

« Ensemble de deux immeubles à appartements différenciés, de style éclectique tardif teinté d'éléments Art Déco, architecte Jules Van Onsem, selon deux permis de 1924.

Ils débutent une enfilade de maisons de même style, allant jusqu'au n°48.

Au n°36, élévation de quatre niveaux sous toiture mansardée percée d'une petite lucarne en travée d'entrée et d'une grande lucarne passante rectangulaire en travée principale. Façade en briques rehaussée d'éléments en pierre blanche, pierre bleue et simili-pierre. En travée principale, au rez-de-chaussée, porte du garage sommée d'une sorte massive logette en pierre, éclairant l'entresol; au-dessus, logette du bel-étage sommée d'une terrasse à dés enserrant des ferronneries, devant un triplet. Travée d'entrée portant le millésime « ANNO / 1924 ». Châssis à petit-bois partiellement d'origine.

Au n°38, élévation de composition asymétrique, la travée d'entrée à niveaux décalés, sous toiture mansardée ajourée d'une lucarne-pignon chantourné et amortissements. Façade en briques rehaussée d'éléments en pierre bleue et simili-pierre. Porte à arc en plein cintre et jour rond, flanquée d'une petite fenêtre grillée sous un cartouche portant le millésime « 1924 ». Au premier étage, en travée principale, logette de plan courbe éclairée d'un triplet et sommée d'une terrasse à dés en pierre et garde-corps en fonte. En travée d'entrée, mansarde ajourée d'une lucarne. Châssis à petit-bois partiellement d'origine. En fond de parcelle, dépôt de marchandises d'un niveau sous toiture plate construit en 1938 d'après les plans de l'architecte J. Buelens. Converti en maison d'habitation en 2000. »

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comportant 4 logements ;

Objet de la demande

Considérant que la demande porte sur l'entièreté du bien ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les actes et travaux suivants :

- la modification du nombre de logements de 4 à 1,
- la mise en conformité de la construction d'une annexe arrière au 3^{ème} étage,
- la mise en conformité de modifications apportées en façade à rue ;

Instruction

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 construction de l'annexe au 3^{ème} étage,
- Dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), pour la construction de l'annexe au 3^{ème} étage ;

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 légal des monuments et ensembles du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (Art. 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire - CoBAT),
- Modification visible depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – Prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21) pour les modifications apportées en façade à rue ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour les dérogations au Titre I du RRU énoncées ci-avant, ainsi que pour la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU, relative à l'éclairage naturel insuffisant du salon au rez-de-chaussée, du bureau au 1^{er} étage et des chambres au 2^{ème} étage avant et 3^{ème} étage arrière ;

Motivation

PRAS 0.6

Considérant que des documents photographiques montrent que l'annexe au 3^{ème} étage était déjà construite en 1996 ; qu'il fait partie donc, du contexte bâti en intérieur d'îlot ; que cette annexe n'est pas de nature à diminuer les qualités végétales, et paysagères en intérieur d'îlot ;

PRAS 21 et CoBAT Art. 207

Considérant qu'en façade à rue certains châssis d'origine ont été remplacés par des éléments en PVC ; que ce remplacement diminue fortement les qualités patrimoniale et architecturale de cette façade à l'inventaire ; qu'il convient dès lors de remettre des châssis en bois dans le respect des matériaux et teinte d'origine ; qu'il convient aussi de corriger les plans de la situation projetée en ce sens ;

Considérant que des ferronneries apparaissent en situation existantes de droit ; qu'elles ont été supprimées ; que leur suppression apparaît acceptable ;

RRU, Titre I

Considérant que l'annexe n'est pas de nature à engendrer des nuisances en termes des portées d'ombres sur la parcelle attenante ; que cette construction pourrait être acceptée ;

RRU, Titre II

Considérant que le manque d'éclairage naturel du salon au rez-de-chaussée présente une différence importante par rapport au besoin prescrit au RRU pour des pièces de vie ; qu'un apport d'éclairage de type zénithal pourrait combler cette différence ;

Considérant dès lors qu'il convient d'améliorer l'éclairage naturel du salon en réalisant un lanterneau ;

Considérant que le manque d'éclairage naturel du bureau au 1^{er} étage peut être acceptée du fait que :

- En situation projetée, le bureau fonctionne plutôt en tant qu'espace de répartition entre les chambres à cet étage ;
- Que comme dans le cas du salon au rez-de-chaussée, cet espace résulte de l'union de deux pièces existantes dont la largeur des baies donnant sur l'extérieur n'a pas été modifiée,
- Que finalement, la différence entre la surface éclairante proposée et la surface prescrite est négligeable ;

Considérant de ce qui en découle, que la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU pour le bureau peut être accordée ;

Considérant que dans le cas de la chambre au 2^{ème} étage avant, la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU peut être accordée, étant donné que le rapport entre la surface nette éclairante et la surface totale de la pièce de vie est améliorée par la diminution de surface de cette pièce (transformation en chambre) ;

Considérant que dans le cas de la chambre au 3^{ème} étage arrière, la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU paraît peu justifiée ; que l'éclairage naturel pourrait être amélioré en supprimant le volume de l'ancienne terrasse en partie arrière ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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 infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que dans la demande respecte le RCU en précisant dans sa note que la citerne existante est maintenue ;

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Replacer des châssis en façade à rue dans le respect du dessin et matériaux (en bois et imposte avec croisillons) d'origine ;
- Retrouver la terrasse en partie arrière afin de mieux éclairer la chambre 7 ;
- Améliorer l'éclairage naturel du salon et se conformer au RRU, Titre II pour le salon en réalisant un lanterneau ;
- Maintenir la citerne existante ;

Les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) sont accordées et les dérogations à l'Article 10, Titre II du RRU sont accordées sous réserve du respect des conditions émises ci-avant ;

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.