

Commission de concertation

séance du 02/02/2021

Urbanisme Environnement

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE FOREST

rue du Curé 2

1190 BRUXELLES

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 27474

Rue de Belgrade 23 Rue de Belgrade 25 Rue de Belgrade 27

Modifier la répartition et le nombre de logements par l'aménagement des combles en 5ème logement, réaliser une lucarne arrière, aménager une terrasse à hauteur des combles et mettre en conformité la modification de la façade à rue

Etaient présents

Commune de Forest

Commune de Forest

Commune de Forest

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

Etaient 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 au 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 ;~~

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

~~Considérant que tous les participants ont, préalablement à la présente réunion, donné leur accord pour la tenue de la commission de concertation en vidéo conférence ;~~

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

Situation existante

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour clôture et magasin a été délivré en 1905, que d'autres permis d'urbanisme ont respectivement été délivrés en 1905, 1907, 1912 et 1926 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison comprenant un garage atelier mécanique (activité productive) au rez-de-chaussée, 2 logements par étage du 1^{er} au 2^{ème} étage et des mansardes sous combles ;

Considérant que le bien présente un gabarit rez-de-chaussée, deux étages et une toiture à deux versants ;

Considérant que le bien se développe sur une parcelle et se compose des numéros n°23, 25, 27 rue de Belgrade ;

Considérant que le bâtiment se développe de façon symétrique avec deux entrées distinctes, deux cages d'escalier séparées (dans les volumes annexes aux extrémités mitoyennes) pour accéder à un logement par étage et une partie des mansardes ; qu'une porte sectionnelle supplémentaire en façade à rue permet l'accès indépendant au garage ;

Situation projetée

Considérant que la demande porte uniquement sur la partie droite du bien à savoir le 23 rue de Belgrade ; qu'elle concerne l'aménagement de deux logements existants et l'aménagement des combles côté droit ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- modifier la répartition et le nombre de logements par l'aménagement des combles en 5^{ème} logement,
- réaliser une lucarne arrière,
- aménager une terrasse arrière à hauteur des combles,
- mettre en conformité la modification de la façade à rue ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) pour la mise en conformité de la façade à rue, à savoir le cintrage des châssis du 1^{er} étage et le placement de la descente d'eau pluviale ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour le motif suivant :

- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II, Article 10 pour le salon et la chambre côté rue au 1^{er} et 2^{ème} étage ;

Modification du volume de la toiture arrière avec aménagement d'une terrasse

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une lucarne arrière sur toute la largeur des mansardes côté droit (du mur mitoyen au mur de séparation avec les mansardes de gauche) ;

Considérant que la lucarne s'apparente davantage à une rehausse de toiture ;

Considérant que la lucarne s'inscrit dans les limites autorisés par le Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le gabarit en considérant la largeur totale de la toiture du bâtiment ;

Considérant que le volume projeté s'insère convenablement dans la toiture inclinée ; Que l'impact sur le cadre urbain environnant est relativement limité ;

Considérant que la demande porte sur la création d'une terrasse au niveau des combles ; que l'accès à cette terrasse est possible par la création de la lucarne ;

Considérant que l'îlot est étroit ; que les arrières de bâtiments de la rue de Mérode sont fort proches de ceux de la rue de Belgrade ; Considérant qu'au vu de ce contexte et de la hauteur de la terrasse projetée, on peut considérer que la terrasse engendre des vues intrusives vers le voisinage environnant ;

Considérant cependant qu'un espace extérieur privatif pour le logement augmente ses qualités d'habitabilité ;

Considérant qu'une terrasse d'une profondeur moindre serait-dès lors acceptable ; Qu'il convient de diminuer la profondeur de la terrasse d'un mètre en recul par rapport à la façade arrière ;
Considérant qu'un recul d'1m90 par rapport à l'axe fictif de séparation des deux entités est réalisé ; qu'il permet d'intimiser la terrasse par rapport à l'éventuel développement de la partie restante de la toiture,
Considérant qu'il convient de placer des bacs à plantes fixe sur toute les parties de toiture non utilisées, partie gauche comprise ;
Qu'il convient également de placer le garde-corps à la limite de la terrasse utilisable, le reste de la toiture étant accessible uniquement pour l'entretien ;

Modifications du nombre de logements et aménagement intérieur

Considérant que l'aménagement des deux logements existant au 1^{er} et 2^{ème} étage est modifié ; que les logements sont aménagés en appartements de deux chambres ;
Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, article 10 en ce qui concerne l'éclairage naturel insuffisant pour le salon et la chambre côté rue au 1er et 2ème étage ;
Considérant que de manière générale l'on peut considérer que l'aménagement proposé des logements est amélioré par rapport à la situation de droit et la situation existante de fait ;
Considérant que la chambre à rue répond à la norme d'habitabilité minimale en ce qui concerne sa superficie ; que la dérogation est acceptable d'autant qu'une chambre existe en situation de droit et qu'il n'y a pas lieu de modifier la baie de la façade à rue afin de ne pas rompre l'homogénéité de la façade ;
Considérant que la dérogation à l'article 10 du RRU est accordable pour le salon à chaque étage dans la mesure où ce dernier présente une superficie correcte ; que l'on peut considérer qu'il est ouvert sur la pièce arrière qui se compose de la cuisine créant ainsi un espace traversant pour les pièces de vie principales des logements ;
Considérant que le volume en toiture (rehausse comprise) permet l'aménagement d'un logement d'une chambre qui répond aux normes minimales d'habitabilités ;
Considérant que le bien se trouve en zone d'accessibilité B et est dès lors relativement bien desservi en transport en commun ;
Considérant que les plans présentent une cave par logement au niveau des paliers intermédiaires de la cage d'escalier ;
Considérant que le bâtiment ne comprend pas de niveau en sous-sol ; que le rez-de-chaussée comporte un garage indépendant des logements ; qu'il ne fait pas partie de l'objet de la demande ;
Considérant que le rez-de-chaussée comporte uniquement le hall d'entrée principal et la cage d'escalier à l'arrière ;
Considérant que la typologie du rez-de-chaussée ne permet pas l'aménagement de locaux communs confortables ;

Modifications en façade à rue

Considérant que les châssis du logement du 1^{er} étage concernés par la demande ne respectent pas les caractéristiques d'origine au niveau du cintrage de l'imposte et de la couleur des autres châssis (bois naturel et non peint en blanc) ;
Considérant également qu'excepté les deux châssis du 2^{ème} étage de droite les châssis de la façade sont tous différents et ne respectent pas toutes les caractéristiques d'origine que l'on peut voir sur les deux châssis de droite qui eux semblent d'origine;
Considérant que les modifications principales portent sur l'absence du cintrage des baies au niveau des impostes, des petits bois, sur la différence de couleur (parfois blanc parfois en bois naturel) ; que certains châssis sont en PVC ;
Considérant que le manque d'uniformité des châssis aux étage appauvri la composition architecturale de la façade ; que cela est regrettable d'autant plus que le bien se trouve en ZICHEE ; qu'il convient dès lors, afin de répondre aux objectifs de la zone en respectant les qualités historiques et esthétiques du bien, de placer des châssis en bois peint en blanc respectant les modèles d'origine (division, allège, imposte, cintrage) ; que cependant on peut convenir que l'absence de petits bois au niveau des vitres ne dénature pas la façade et est acceptable d'autant plus que cela permet d'augmenter l'éclairage naturel des pièces attenantes ;
Considérant que les portes d'entrée aux logements et la porte sectionnelle du garage ne semblent pas d'origine ; qu'elles sont peu qualitatives ; que cela contrevient également à la prescription 21 du PRAS en ZICHEE ; qu'il convient de placer des portes en bois peintes en blanc en harmonie avec les châssis de la façade ;
Considérant que la demande porte sur la mise en conformité du placement d'une descente d'eau pluviale en façade à rue ;
Considérant qu'elle est située au centre de la façade ; que cela diminue l'aspect architectural de la façade ; Qu'il convient de la déplacer en façade arrière ;

Divers

Considérant qu'un changement d'architecte a lieu en cours de procédure (avant le passage en commission de concertation) ;
Qu'il convient de modifier les formulaires administratifs et les plans en conséquence ;

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

AVIS favorable sous conditions (unanime):

- Diminuer la profondeur de la terrasse d'un mètre en recul par rapport à la façade arrière ;
- Placer des bacs à plantes fixe sur toute la partie de la toiture non utilisée, partie gauche comprise et placer le garde-corps à la limite de la terrasse utilisable ;
- Pour la façade à rue :
 - o placer des châssis (1er et 2ème étage) en bois peint en blanc respectant les modèles d'origine (division, allège, imposte, cintrage),
 - o placer des portes en bois peintes en blanc en harmonie avec les châssis de la façade,
 - o déplacer la descente d'eau pluviale en façade arrière ;
- Modifier et fournir les indications concernant le nouvel architecte chargé de la demande dans les formulaires administratifs et les plans ;
- 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.

La dérogation au RRU, Titre II, Article 10 pour le salon et la chambre 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.