

AVIS : PU 28410

Place Saint-Denis, 42

Modifier le volume de la toiture, démolir/reconstruire des annexes, aménager des terrasses et mettre en conformité les façades au sein d'une maison unifamiliale.

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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 20/02/2024 au 05/03/2024 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 ;~~

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'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liserés de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;

Situation existante

Considérant qu'un permis de bâtir (3824) pour construire une maison a été délivré en 1901 ; qu'un permis de bâtir (14071) pour construire une annexe a été délivré en 1940 ; qu'un permis de bâtir (19347) pour la construction de deux lucarnes a été délivré en 1968 ;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 207 et 333 du CoBAT) ;

Considérant que le bien est situé dans la zone de protection du Monument et Site classé de l'Abbaye de Forest décrété par l'A'G du 08.09.1994 ;

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

Situation projetée

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- la modification du volume de la toiture,
- la modification de l'annexe arrière au rez-de-chaussée avec rehausse du mur en mitoyenneté avec la parcelle voisine n°43/1,
- la réalisation d'une terrasse surélevée et l'escalier reliant le rez-de-chaussée au jardin,
- la rehausse du mur de l'annexe au 1er étage avec le voisin n°41,
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate arrière,
- le réaménagement intérieur de la maison avec modifications structurelles ;

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 l'annexe au niveau du rez-de-chaussée, la terrasse surélevée, les marches d'accès au jardin et la terrasse au niveau des combles ;
- dérogation aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU pour l'annexe au niveau du rez-de-chaussée,
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU ; pour la terrasse surélevée et ses marches d'accès au jardin et pour la rehausse du mur mitoyen et la terrasse au niveau des combles ;

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

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics),
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations citées ci-avant ;

Motivation

PRAS 0.6

Considérant que la modification de l'annexe arrière au rez-de-chaussée et la terrasse ne sont pas de nature à diminuer de manière importante la surface perméable, de pleine terre et plantée en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'aménagement de terrasses ainsi que la végétalisation de toitures plates améliorent les qualités végétales, esthétiques de l'intérieur d'îlot ;

Considérant de ce qui en découle, que les modifications s'inscrivent dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

RRU, Titre I

Considérant que les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6, relatives à l'extension et la rehausse de l'annexe arrière peuvent être acceptées, compte tenu notamment du fait que cette modification a un impact négligeable en termes de portées d'ombre, notamment sur la parcelle voisine sise rue Saint Denis, n° 43/1 ;

Considérant que l'annexe permet d'améliorer le logement existant ; qu'une rehausse relativement peu importante de 60 cm est prévue ;

Considérant que la terrasse et l'escalier d'accès au jardin dérogent au RRU, Titre I, Art.4 ; que la construction de la terrasse et de l'escalier n'engendrent pas de nuisances importantes vers les propriétés voisines à gauche et à droite ; que notamment, des bacs à plantes sont proposées contre la limite mitoyenne commune avec le n°41, limitant ainsi les potentielles vues intrusives ; que cette dérogation peut donc être accordée ;

Considérant que la terrasse aménagée au 2^{ème} étage, déroge au RRU, Titre I, Art.4. pour la rehausse vers la propriété voisine mitoyenne n°41 ; qu'elle engendre des portées d'ombres relativement importantes ; Qu'un écart 1m90 est prévu vers la propriété voisine mitoyenne n° 43/1 ; que la terrasse n'a pas d'impact majeur sur le cadre urbain environnant ; que cependant elle engendre des vues directes vers les propriétés voisines ;

Considérant qu'il convient dès lors d'obtenir l'accord du voisin pour une servitude de vue, accord qui devra faire l'objet d'un acte notarié ou être enregistré ;

Considérant dès lors que la terrasse peut être acceptée sous cette condition ;

Que la dérogation au Titre I, Article 4 du RRU pour la rehausse du mur mitoyen au 2^{ème} étage, ne peut être accordée ;

Aménagements des lieux

Considérant que l'aménagement des combles améliore le confort du logement ;

Considérant que le confort de l'habitation est amélioré dans la demande ;

Isolation de la toiture et de la façade arrière

Considérant que la demande porte sur l'isolation par l'extérieur de la toiture et de la façade arrière de la maison ;

Considérant que la modification du versant arrière de la toiture par la construction de la lucarne s'insère convenablement dans la volumétrie arrière de l'immeuble tout en respectant le RRU en termes de gabarits ; qu'elle permet d'améliorer l'éclaircement naturel de la chambre parentale proposée ;

Considérant que la proposition n'est pas de nature à diminuer la valeur patrimoniale de l'immeuble ;

Considérant que l'isolation améliore les qualités énergétiques de la maison ;

PRAS 21/CoBAT 237

Vu l'avis de la CRMS daté du 26/02/2024, à savoir « Les transformations projetées n'auront pas d'impact sur les vues vers et depuis le site classé de l'abbaye de Forest. La création d'un mansard ne pose pas de problème mais il y aurait lieu d'y prévoir deux lucarnes, plutôt que deux fenêtres, et de les centrer et diviser conformément aux travées inférieures. La Commission recommande en outre de privilégier en toiture des tuiles rouges et non grises, conformément aux autres bâtiments de la place Saint -Denis. »

Considérant que la commission de concertation se rallie à l'avis de la CRMS ;

Considérant dès lors qu'il convient de revoir de la façade ; que l'adaptation de la façade à l'avis de la CRMS permettra également de mieux se conformer aux objectifs de la ZICHEE en respectant les caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant qu'en façade avant tous les châssis en bois simple vitrage seront remplacés par des châssis double vitrage conservant la division et la couleur des châssis de la situation de droit ;

Considérant cependant, qu'il est prévu de placer deux fenêtres dans le toit mansardé, qu'il conviendrait de placer deux lucarnes, comme le préconise la Commission Royale de Monuments et Sites ;

Faune/ Flore

Considérant que le bien se trouve en zone de liaison écologique ;

Considérant que la demande fait apparaître l'abattage d'un arbre à haute tige en zone de cours et jardin ; que cet acte diminue les qualités végétales de la parcelle ;

Considérant que les arbres participent à la gestion des eaux pluviales et à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que les abattages d'arbres à hautes tiges sont soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il convient de replanter au minimum un nouvel arbre à haute tige afin de tendre au maintien des qualités végétales de la parcelle ;

Considérant que la modification du volume de la façade arrière présente l'opportunité d'installer des dispositifs d'accueil de l'avifaune dans les parois réalisées en hauteur afin de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ; qu'il convient de tenir en compte cette possibilité lors de la construction de la lucarne arrière ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant que la note technique relative à la gestion de l'eau sur la parcelle nous renseigne que le projet propose une désimperméabilisation du le jardin (existant 32.60m² / projet 40 m²) ;

Considérant le niveau très élevé de la nappe phréatique dans la zone, ne rend pas opportune une proposition d'infiltration supplémentaire des eaux de pluie dans la parcelle vu la faible surface du jardin ;

Considérant que le projet propose de végétaliser les toitures plates de manière semi-intensive (minimum 10cm de substrat) ;

Considérant qu'en conséquence de tous les points précédents, le demandeur propose de diriger les eaux de pluie vers une citerne mixte

(temporisation et réutilisation) dans laquelle une partie du volume d'eau de pluie peut être réutilisée ; que la citerne proposée présente une capacité de 4,23 m³ dont 3m³ consacrés à la réutilisation ; que la partie destinée à la temporisation est vidangée à débit régulé vers le réseau d'égouttage ;

Considérant qu'au vu des contraintes précitées, ce système est acceptable ; que toutefois les volumes de réutilisation ne pouvant être pris en compte pour la fonction de temporisation, il y a lieu d'étudier l'agrandissement du volume de temporisation en occupant par exemple l'ensemble de la surface de la terrasse ;

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

- Prévoir deux lucarnes, plutôt que deux fenêtres, et de les centrer et diviser conformément aux travées inférieures ;
- Prévoir des tuiles rouges en toiture ;
- Implanter des nichoirs dans les parois de la toiture arrière à construire ;
- Planter un nouvel arbre à haute tige ;
- Pour la terrasse du 1er étage ne pas rehausser le mur obtenir l'accord du voisin pour une servitude de vue, accord qui devra faire l'objet d'un acte notarié ou être enregistré ;
- Planter un nouvel arbre à haute tige ; Pour le choix des essences, s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées de Bruxelles Environnement ; Ne pas planter d'espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'Ordonnance nature ; Ne pas procéder à des travaux d'élagage d'arbres avec des outils motorisés et d'abattage d'arbres entre le 1er avril et le 15 août ; Se conformer au Code Civil en ce qui concerne les distances de plantation notamment aux articles 3.133 et 3.134.
- Augmenter la capacité de temporisation de la citerne mixte en occupant l'entièreté de la surface de la terrasse ;

Les dérogations au RRU, Titre I, articles 4 et 6 pour l'annexe au rez-de-chaussée est accordée.

La dérogation au RRU, Titre I article 4 pour la terrasse au rez-de-chaussée et l'escalier la reliant au jardin, est accordée ;

La dérogation au RRU, Titre I article 4 pour la rehausse du mur mitoyen est refusée.

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.