

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

Commission de concertation
séance du 09/07/2024
Urbanisme Environnement

Téléphone :
02.348.17.21/26
Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28510

Rue Berthelot 131 - 133

Rehausser le volume de 2 étages, aménager 4 logements, modifier les façades et aménager 4 emplacements pour véhicules motorisés

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 Bourgmestre et Echevins du 11/06/2024 au 25/06/2024 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 mixte ;

Considérant qu'un permis de bâtir pour construire un atelier en fond de parcelle a été délivrée en 1912 ;

Considérant que des transformations ont eut lieu après délivrance d'un permis entre 1913 et 1919 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme (PU 21930) pour la transformation et l'extension de l'atelier d'orfèvrerie a été délivré en 1996 ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (PU 28201) a été introduite en 2022 ; que la demande portait sur les actes et travaux suivants :

- La rehausse du bâtiment à rue d'un étage plus combles et l'aménagement de 4 logements 3 chambres, à raison d'un logement par étage,
- La construction des terrasses arrière donnant sur chaque logement,
- La rehausse du bâtiment en fond de parcelle afin d'agrandir l'atelier ;

Considérant que la commission de concertation avait émis un avis défavorable pour cette demande ; que les motifs portaient notamment sur :

- Le manque d'amélioration en intérieur d'ilot, notamment en ce qui concerne les qualités végétales et paysagères,
- Le manque de qualité architecturale de la rehausse,
- La densification de l'intérieur d'ilot en termes de constructions,
- La surface trop réduite des parties communes liées à l'habitation,
- La diminution des qualités architecturales en façade à rue,
- Le manque d'information à propos de la gestion des eaux de pluie dans la parcelle ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une activité productive (atelier d'orfèvrerie - joaillerie) ;

Objet de la demande

Considérant que la présente demande vise les actes et travaux suivants :

- La rehausse du bâtiment à rue de 2 niveaux ;
- Le réaménagement des étages ancien et nouveaux en 4 logements, dont deux 3 chambres, un 2 chambres et un 1 chambre,
- L'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate arrière, accessible depuis le 1^{er} étage,
- La construction d'une terrasse-balcon arrière accessible depuis le 2^{ème} étage,
- Au 3^{ème} étage, l'aménagement de terrasses à rue,
- Au 4^{ème} étage, l'aménagement d'une terrasse à rue ;

Actes d'instruction

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

- Actes et travaux qui portent atteinte en intérieur d'îlot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6) pour les modifications proposées en zone de cours et jardins, la rehausse du bâtiment à rue et la construction de terrasses arrière,
- Modification des caractéristiques urbanistiques du bien (PRAS – Prescriptions particulières, 3.5.1°) pour la rehausse du bâtiment à rue,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Articles 4 et 6 pour la rehausse du bâtiment à rue ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU, ainsi que pour la dérogation à l'Art. 3, Titre II du RRU, pour la chambre à rue au 4^{ème} étage ;

Motivation

Considérant que la parcelle se caractérise par une densité de bâti conséquente et l'absence de surfaces perméables, de pleine terre et plantées ;

Considérant que la demande vise l'amélioration des qualités de la parcelle en ce qu'elle prévoit la végétalisation de la toiture plate de l'atelier en fond de parcelle ; que mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participerait davantage à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur, à l'améliore de la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à l'amélioration des qualités végétales de l'intérieur d'îlot ; qu'il convient de prévoir une végétalisation semi-intensive pour la toiture et d'y maximiser la rétention des eaux de pluie ; qu'à ce titre il est conseillé de prendre contact avec le service facilitateur eau de Bruxelles Environnement (BE) ;

Considérant que la toiture de l'extension à front de rue devrait aussi être végétalisée de manière semi-intensive afin d'améliorer d'avantage les qualité végétales de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande prévoit la perméabilisation et végétalisation de la cour et de l'allée carrossable en intérieur d'îlot ;

Considérant que la parcelle se trouve en catégorie 4+0 sur la carte de l'Etat du Sol de Bruxelles Environnement ; que le demandeur déclare en séance qu'une étude de délimitation de pollution des sols est en cours ; Qu'il y a lieu de fournir l'étude de Reconnaissance de l'Etat du Sol réalisée en 2020 ;

Considérant que la perméabilisation et végétalisation des sols sont vivement conseillées en intérieur d'îlot ; que cependant dans le cas présent, cette mesure est conditionnée aux résultats de l'étude en cours et de l'étude de risque qui suivra ; que celle-ci est susceptible de contenir des restrictions d'usage interdisant la perméabilisation ou l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'il convient de joindre à la demande les résultats de cette étude de risque qui détermineront la possibilité de végétaliser la cour et de l'allée carrossable en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'aménagement de terrasses vise à améliorer les qualités paysagères en intérieur d'îlot ; que cependant, la terrasse accessible depuis le 1^{er} étage est prévue en surface minérale dans les plans ; que le demandeur déclare en séance que des bacs à plantes sont déjà installés sur le flanc latéral et en fond de terrasse ; qu'il conviendrait donc, de les répertorier dans les plans de la situation projetée ;

Considérant par ailleurs que dans les plans de la demande il a été repéré des incohérences en situation projetée ; qu'elles concernent les plans du 3^{ème} et 4^{ème} étage où le mot terrasse est indiqué en partie arrière alors que pour les 2 niveaux, les logements bénéficient de terrasses latérales et – pour le logement au 3^{ème} étage- côté rue ; qu'il convient de corriger les plans de la demande en ce sens ;

Considérant que la demande modifie les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant du fait notamment, de la configuration de la rehausse qui comporte des reculs à rue et latéraux progressifs ; que cette configuration peut être acceptée, compte tenu du recul des constructions sur la parcelle voisine au n° 135 ;

Considérant qu'au regard de l'orientation des constructions du cadre urbain environnant, la rehausse n'est pas de nature à engendrer des nuisances telles que des portées d'ombres conséquentes ; que le dépassement de la rehausse par rapport à la toiture arrière du bâtiment au n° 121 est peu important ; que de ce qui en découle, les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 peuvent être acceptées ;

Considérant que la surface de la chambre à rue au 4^{ème} étage déroge à l'Art. 3 du RRU, Titre II ; que compte tenu de la surface du logement proposé, il y a lieu de respecter cet Article ; qu'il convient de revoir l'aménagement de ce logement afin que la chambre puisse avoir au moins 14 m² de surface ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de place de stationnement voitures pour les logements ; que les places signalées dans les plans, font partie de l'activité productive ; que la surface du local vélo proposé, est fort limitée ; que le manque de places de stationnement peut avoir un impact négatif sur l'espace public ; qu'en ce sens, la demande ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'au regard de l'augmentation du nombre de logement sur la parcelle il convient d'améliorer la conformité de l'immeuble aux articles 3, 16, 17 et 18 tu Titre II du RRU en termes de locaux communs et de rangements ;

Considérant, au regard de la surface disponible sur la parcelle, la possibilité d'aménager un local vélo plus vaste et mieux équipé ; qu'il convient de revoir le projet en envisageant un local vélo ayant une capacité d'au moins 1 vélo par chambre à coucher ; que ce local soit d'accès facile depuis la rue et qu'il soit équipé d'un système d'accrochage vélo performant ;

Considérant que la demande ne prévoit non plus, de local poussettes ; qu'il convient de prévoir également un local de ce type au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande prévoit des locaux poubelles à chaque étage ; que pour une question d'évacuation de déchets, il convient d'aménager (par exemple) un seul local poubelles au rez-de-chaussée et d'utiliser les locaux de chaque niveau en tant qu'espaces de rangement pour les logements ;

Considérant que pour la rehausse en toiture, la demande prévoit pour ces parties pleines une finition en briques de parement ton gris/beige ; que ce type de finition risque d'alourdir l'extension, dont la matérialité devrait être plus légère, en accord avec la structure prévue (ossature bois) ;

Considérant par ailleurs, que les ouvertures à rue et latérales de l'extension ne sont pas en harmonie avec la façade avant de l'immeuble ; qu'il convient de les revoir en retrouvant une plus grande cohérence avec la façade à rue existante ;

Considérant que les garde-corps délimitant les terrasses sont proposés avec barreaudage horizontaux ; que ce type de garde-corps ne se conforme pas assez aux normes de sécurité ; qu'il convient de plus de revoir leur esthétique davantage en harmonie avec la façade ;

Considérant que la demande prévoit pour l'extension des châssis en aluminium ton gris anthracite ; que pour la façade à rue existante la demande prévoit le remplacement des châssis par des modèles ayant les mêmes caractéristiques que ceux de l'extension ; qu'il est prévu aussi que la porte d'accès aux logements soit remplacée par un modèle en aluminium au même ton ; que les linteaux sur les baies aux étages sont proposés en blanc ; que les linteaux métalliques sur les baies au rez-de-chaussée sont maintenus en ton bordeaux ;

Considérant que la façade à rue existante maintient une cohérence en termes de finitions et palette chromatique avec la façade voisine au n° 121, que cette cohérence est qualitative au niveau urbain ; qu'elle risque de disparaître en raison de la multiplicité des finitions et teintes ; qu'il convient dans ce sens, de revoir la proposition dans le maintien de la teinte bordeaux pour les châssis, portes et éléments métalliques ;

Considérant que les documents de la demande (plans et photos) ne permettent pas d'identifier si l'allée carrossable bénéficie d'une porte côté rue ; que le demandeur déclare en séance que la porte existe ; qu'il convient dès lors de la représenter en plan et de compléter le dossier photos avec une prise de la façade à rue montrant la porte ;

Considérant par ailleurs que dans le plan de la façade à rue projetée une surface horizontale sous le couvre mur en pierre bleue est présentée sans finition ; qu'il convient dès lors de corriger ce plan en y intégrant la finition existante en briques ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales, encourage 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 qu'il est indiqué dans la note explicative qu'une citerne d'eau de pluie de 5000 l sera installée dans la cour arrière, en intérieur d'ilot ; que cependant, l'emplacement exact de cette citerne n'est pas répertorié dans les plans de la situation projetée ; que la demande ne s'accompagne pas de calculs permettant d'établir la capacité nécessaire pour cette citerne ; que dès lors, il convient d'introduire une note technique dans le respect du RCU en la matière et de compléter les plans de la situation projetée montrant l'emplacement de la citerne ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ; que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

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

AVIS : Favorable sous conditions (unanime)

- Fournir l'étude de Reconnaissance de l'Etat du Sol réalisée en 2020 ;
- Joindre à la demande les résultats de l'étude de risque de pollution des sols de la parcelle qui détermineront la possibilité de végétaliser la cour et l'allée carrossable en intérieur d'ilot et en suivre les éventuelles restrictions d'usage ;
- Végétaliser de manière semi-intensive la toiture de la rehausse et de l'atelier en fond de parcelle ;
- Corriger les plans de la demande en supprimant le mot terrasse des plans du 3ème et 4ème étage et en dessinant correctement les bacs à plantes existants sur la terrasse au 1er étage ;
- Revoir l'aménagement du logement au 4ème étage afin de respecter l'Art. 3 du RRU, Titre II (chambre) ;
- Prévoir un local vélo ayant une capacité d'au moins 1 vélo par chambre à coucher ; que ce local soit d'accès facile depuis la rue et qu'il soit équipé d'un système d'accrochage vélo performant ;
- Prévoir un local poussettes au rez-de-chaussée ;
- Prévoir un seul local poubelles au rez-de-chaussée et utiliser les locaux de chaque niveau en tant qu'espaces de rangement pour les logements ;
- Revoir la matérialité de l'extension en prévoyant :
 - oUne finition des parties pleines plus en accord avec la structure de cette extension (ossature bois),
 - oDes ouvertures plus en harmonie avec la façade existante ;
- Prévoir pour la délimitation des terrasses, des garde-corps à barreaudage vertical ;
- Revoir la proposition des parties visibles depuis l'espace public (façade à rue existante et façades à rue et latérale de l'extension) dans le maintien de la teinte bordeaux pour les châssis, portes et éléments métalliques ;
- Corriger le plan de la façade à rue projetée en y intégrant la finition existante en briques dans la surface en blanc sous le

couvre mur ;

- La correction des plans de la façade à rue projetée doit inclure la porte de l'allée carrossable ;
- Compléter le dossier photos en incluant une prise de la porte de l'allée carrossable ;
- Pour la citerne introduire une note technique dans le respect du RCU en matière de gestion des eaux pluviales dans la parcelle et compléter les plans de la situation projetée montrant son emplacement ;
- Compléter la demande avec l'information sur la pollution du sol afin d'établir si la mesure de végétalisation de la cour et l'allée carrossable en intérieur d'ilot est pertinente ;
- Intégrer des nichoirs dans les nouvelles parois de l'extension
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

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.