

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

Commission de concertation

séance du 05/10/2021

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 27631

Rue du Croissant 112

Modification des constructions à rue et en intérieur d'ilot avec augmentation du nombre de logements de 8 à 11.

Etaient présents

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 Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaient absents excusés

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

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 07/09/2021 au 21/09/2021 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 ;

Situation existante

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 et d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que l'immeuble a été construit suite à la délivrance d'un permis en 1953, des transformations ont eu lieu suite à la délivrance d'un permis en 1954 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble à rue de 8 logements et 10 places de parking en intérieur d'îlot ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise la modification des constructions à rue et en intérieur d'îlot, avec augmentation du nombre de logements de 8 à 11 ;

Considérant que plus précisément, la demande vise :

- la démolition de 4 boxes de garages et la modification des 6 boxes de garages restants en un logement unifamilial de 3 chambres,
- l'aménagement d'un jardin commun entre le bâtiment à rue et le nouveau logement arrière,
- la rehausse de l'immeuble à rue d'un étage avec terrasses en toiture et volume d'accès y menant,
- le réaménagement des logements de l'immeuble à rue avec augmentation du nombre de logements de 8 à 10 ;

Considérant que l'immeuble à rue est aménagé de la façon suivante :

- au sous-sol, 10 cavettes, un local poubelle, un local compteur, un local vélos, un local chaudière et dans les espaces de circulation, des emplacements vélos et poussettes ;
- au rez-de-chaussée, 2 logements une chambre avec jardin surélevé (par rapport au niveau existant) ;
- au premier étage 2 logements 2 chambres avec terrasse arrière,
- au deuxième étage 2 logements 2 chambres avec terrasse arrière,
- aux troisième et quatrième étages 4 duplexes de 2 chambres avec terrasses en toiture et terrasse arrière au 3ème;

Motifs d'instruction

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

- modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour les terrasses, le jardin et l'aménagement de la maison unifamiliale en intérieur d'îlot,
- modification des caractéristiques urbanistiques du bien (Plan Régional d'Affectation du Sol, en ZM 3.5.1°) pour la rehausse d'un étage du bâtiment à front de rue,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la modification du bâtiment arrière, la terrasse sur la toiture du bâtiment à front de rue ;

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) pour la modifications des châssis et portes rez-de-chaussée et des garde-corps aux étages ainsi que de la rehausse d'un étage ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations suivantes au Règlement Régionale d'Urbanisme :

- Titre I, Articles 4 et 6, pour la modification du bâtiment arrière et la terrasse sur la toiture du bâtiment à rue,
- Titre II, Article 10 pour :
la chambre à rue rez-de-chaussée,
aux premier et deuxième étages pour les chambres à rue et les séjours,
au troisième étage, les chambres arrière les séjours des logements 7 et 8;

PRAS 06

Considérant que les modifications apportées contribuent à une amélioration considérable des qualités de l'intérieur d'îlot en ce que la situation actuelle de la parcelle est peu qualitative et améliorer de manière importante dans le projet envisagé ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est fortement diminué notamment par la démolition d'une partie des boxes de garage ; que de ce fait les qualités végétales et paysagères de la parcelle sont améliorées;

Considérant que le changement d'affectation en intérieur d'îlot est compatible avec l'affectation principale zone ;

Considérant que la structure existante du bâtiment arrière est conservée ; que la demande comprend l'adaptation de cette dernière afin d'habiter le bâtiment et d'y créer un logement qui répond aux normes d'habitabilité et énergétiques actuelles ;

RRU

Considérant que la demande déroge au Titre I articles 4 et 6 du RRU pour l'augmentation du volume arrière en ce que les boxes de garage conservés sont rehaussés afin d'isoler le bâtiment et d'y installer une toiture végétale ;

Considérant que la dérogation est minime et qu'il n'y a pas d'impact sur les propriétés voisines ; que les murs mitoyens existants ont une hauteur qui ne nécessite pas de rehausse ; Que la dérogation est accordable ;

Considérant qu'il y a lieu d'envisager une toiture semi-intensive afin d'améliorer davantage les qualités végétales et paysagères de la parcelle ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement de 4 terrasses qui se développent sur la superficie de la rehausse d'un étage ; qu'elles sont accessibles par des petits édicules ;

Considérant que l'aménagement de terrasses sur la toiture est envisageable étant donné l'apport d'un espace extérieur pour les logements ;

Considérant que la demande déroge au Titre I article 4 pour l'aménagement de la terrasse sur la toiture du bâtiment avant qui se développe le long de la mitoyenneté de gauche n°112;

Considérant que la dérogation est minime et concerne qu'une petite partie de la toiture ;

Considérant cependant que la terrasse envisagée ne respectent pas le Code Civil en matière de vues ; qu'il convient d'obtenir un accord de servitude de vues des propriétés voisines de gauche n° 110 acté par un notaire ou enregistré au bureau d'enregistrement pour aménager la terrasse telle que représentée sur les plans ; que la dérogation est acceptable moyennant le respect de la condition;

Considérant que le demandeur sollicite la dérogation au titre VII article 6 du RRU pour le nombre d'emplacement de parking ; Que cependant s'agissant d'un immeuble existant il n'y a pas lieu de l'appliquer ;

Considérant par ailleurs que la demande prévoit la suppression de 10 emplacements parking et l'augmentation du nombre de logements existants mais aussi l'augmentation du nombre de chambre des logements préexistants ;

Considérant que le demandeur indique en séance que les boxes actuels sont utilisés par les riverains comme espace de stockage ; qu'ils sont peu pratiques ;

Considérant que la demande se trouve dans une zone bien desservie en transport en commun ; qu'un local et des espaces pour vélos pour 24 emplacements sont prévus en suffisance soit plus d'un vélos par chambre ; Que la suppression des emplacements de parking est dès lors accordable ;

Considérant que la demande déroge au Titre II, Article 10 du RRU pour la chambre à rue rez-de-chaussée ; que la dérogation est minime ; qu'elle est dès lors accordable ;

Considérant que la demande déroge au Titre II, Article 10 du RRU aux premier et deuxième étages pour les chambres à rue et les séjours ;

Considérant que dans la situation d'origine il s'agit d'appartement d'une chambre avec un séjour sur toute la longueur de la façade à rue du logement ;

Considérant que la diminution de la superficie du séjour et la création d'une deuxième chambre diminue les qualités du logement et entraîne de nombreuses pièces de vie dérogeant en terme d'éclairément naturel ;

Considérant de ce fait que les dérogations sont refusées dans la situation proposée ; qu'il convient de revoir l'aménagement des logements de deux chambres afin de créer des logements plus qualitatifs ;

Considérant que la demande déroge au Titre II, Article 10 du RRU au troisième étage pour les chambres arrières les séjours des logements 7 et 8 ;

Considérant que les dérogations sont minimales (par exemple surface nette éclairante de 5,5 m² à la place de 5,8 m² pour les séjours et de 2,4m² à la place de 2,8m² pour l'un des chambres arrières des logements) ; que les logements sont qualitatifs ; que la dérogation est accordable ;

PRAS 3.5.2° et 21

Considérant que la rehausse du bâtiment à front de rue est visible depuis l'espace public ; qu'elle s'inscrit dans les limites de gabarit autorisées par le RRU ; que l'ensemble est vitré sur toute la largeur de la façade et comporte au-dessus de l'ensemble vitré un revêtement en tôle ondulé couleur aluminium naturel légèrement incliné ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que la tôle est prévue en aluminium brillant ; que la teinte brillante augmente la visibilité de la rehausse ; que notamment le nombre de matériaux présents sur la façade est déjà très important ;

Considérant; qu'afin de diminuer l'impact de la rehausse et de l'intégrer davantage au contexte urbain, il convient de prévoir une tôle Matt ; que le projet s'accorderait dès lors aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que la modification des châssis, portes rez-de-chaussée en PVC blanc diminue la qualité architecturale de la composition de façade d'autant que le bien se trouve en ZICHEE ; qu'il convient lors d'un prochain remplacement des châssis et portes de placer l'ensemble des menuiseries en bois ;

Considérant que la modification des garde-corps aux étages différents de ceux d'origine est acceptable ;

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 annexes et terrasses serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Jardin

Considérant en ce qui concerne l'aménagement du jardin qu'il convient de respecter le code rural et notamment les distances de plantations par rapport aux limites mitoyennes (à 2 m minimum des limites mitoyennes) ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées ; qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant qu'il convient d'envisager une séparation plus franche entre les jardins du logement en intérieur d'ilot et du commun ;

EAU

Considérant la superficie totale du terrain équivalente à 610 m² ; que la parcelle est actuellement entièrement imperméabilisée ; que le projet propose de réduire la superficie imperméable totale à 353 m², ce qui correspond à une réduction du taux d'imperméabilisation projeté équivalent à 0,58;

Considérant que le projet propose 147m² de toiture verte ou verdurisée/végétalisée, et trois citernes de récupération pour un volume total de 9.000 litres, à destination des sanitaires des logements ;

Considérant qu'il convient de respecter les prescriptions du Règlement communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, à savoir de prévoir en 1er lieu un dispositif d'infiltration in situ; que l'exemption à l'obligation de disperser les eaux pluviales in situ ne peut être accordée qu'à l'une des conditions suivantes :

- ils se situent sur un terrain où la nappe phréatique affleure, à son niveau le plus haut, à moins de un mètre sous le niveau du sol ;
- ils se situent sur un terrain où le sol présente un degré d'infiltration inférieur à 0,03 cm/minute ou supérieur à 30 cm/minute à 1 mètre de profondeur, mesuré selon la procédure reprise à l'annexe 1 ;

Considérant que les conditions 1) et 2) doivent être établies par un rapport technique certifié conforme par son auteur, décrivant les mesures effectuées, les résultats obtenus et un plan de localisation des sondages effectués avec un minimum de un sondage par 100 m² de terrain ; que le dossier de demande ne comporte pas de rapport technique;

Considérant qu'à défaut de pouvoir infiltrer sur la parcelle, il conviendrait alors de prévoir un dispositif de temporisation du rejet des eaux pluviales à l'égout d'une capacité minimale de 50 litres par mètre carré de surface de collecte en projection horizontale (y compris toitures, abords, balcons, etc.), avant que ces eaux ne soient rejetées à l'égout; que les ouvrages de temporisation végétalisés sont privilégiés ;

Considérant qu'en dérogation à l'article 3.1, et sur base d'un rapport motivé, joint à la demande d'autorisation par le demandeur, démontrant qu'une partie de l'eau collectée sera réutilisée de manière régulière à des fins domestiques ou industrielles, le volume de temporisation situé en amont de l'écoulement libre contrôlé peut être réduit à 33 litres/ m², le solde (17 litres/ m² ou plus) pouvant constituer une réserve disponible pour la réutilisation ;

SIAMU

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

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

Envisager l'installation d'une toiture semi-intensive sur la toiture du bâtiment arrière ;

Pour la terrasse en toiture : obtenir un accord de servitude de vues de la propriété voisine de gauche n° 110 acté par un notaire ou enregistré au bureau d'enregistrement ;

Pour les logements de deux chambres aux premier et deuxième étages : revoir l'aménagement des logements de deux chambres afin de créer des logements plus qualitatifs ;

Pour la façade à rue :

- prévoir pour la rehausse une tôle en Aluminium Matt et non brillante,
- lors d'un prochain remplacement des châssis et portes : placer l'ensemble des menuiseries en bois peint en blanc ;

Prévoir des nichoirs pour l'avifaune sur la rehausse et terrasse ;

Respecter le code rural et notamment les distances de plantations par rapport aux limites mitoyennes (à 2 m minimum des limites mitoyennes) ;

L'aménagement paysager doit s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Lors d'un prochain remplacement des porte set châssis prévoir toutes les menuiseries en bois peint en blanc et indiquer dans la légende des matériaux ;

Envisager une séparation plus frange entre les jardins du logement en intérieur d'îlot et du commun ;

Eau :

- fournir un rapport technique relatif à la capacité d'infiltration,
- sur base des résultats obtenus, rectifier les informations en fonction des dispositifs dans l'ensemble des documents ;

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 Titre I articles 4 et 6 pour la rehausse de la toiture arrière est accordée.

La dérogation au Titre I article 4 pour la terrasse est accordée moyennant le respect de la condition.

La dérogation au Titre II est acceptée pour le logement du rez-de-chaussée et les duplex et refusée pour les logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;

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.