

AVIS : PU 28321

Rue Roosendael, 176

Mettre en conformité la modification du nombre de logements de 1 à 2, la façade à rue, les annexes arrière et l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins.

Etaients 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 Environnement
~~Bruxelles Mobilité~~
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaients absents excusés

Commune de Forest - Echevin Urbanisme 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 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 24/09/2024 au 08/10/2024 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 ;~~

Vu l'avis de la commission de concertation du 10/10/2023 libellé comme suit :

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 ;

Considérant qu'un permis de bâtir (4176) pour construire un ensemble de deux maisons a été délivré le 01/01/1907, que des transformations ont été réalisées suite aux permis délivrés en 1958, en 1983 et en 1989 ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 207 et 333 du CoBAT) ;

Considérant que la situation légale du bien, au regard des archives communales est un bien à caractère mixte à savoir, des bureaux au rez-de-chaussée et du logement aux étages ;

Considérant que la parcelle telle que définie aujourd'hui, résulte d'un remembrement suite à la division de la parcelle voisine sise au n° 174 de la rue Roosendael ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- *la modification d'affectation du rez-de-chaussée de bureaux en logements ;*
- *la modification du nombre et de la répartition des logements (de 1 vers 2) ;*
- *l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée côté gauche ;*
- *l'agrandissement d'une annexe (verrière) au 1er étage arrière ;*
- *l'aménagement d'une terrasse au 1er étage arrière ;*
- *la modification des impostes de fenêtres au rez-de-chaussée, de la porte d'accès et de la lucarne à rue ;*
- *l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins ;*

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 (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour les annexes arrière, la terrasse au 1er étage et l'imperméabilisation de la zone de cour et jardins ;*
- *dérogation aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU pour l'annexe arrière au rez-de-chaussée et pour la verrière au 1er étage arrière ;*
- *dérogation à l'Article 4, Titre I du RRU la terrasse au 1er étage ;*

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle porte sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la région de Bruxelles-capitale (article 207 et 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au RRU énoncées ci-avant, ainsi que pour les dérogations suivantes :

- *dérogations à l'Art. 13, Titre I du RRU pour l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins ;*
- *dérogation à l'Article 4, Titre II du RRU pour la hauteur sous plafond de la chambre aménagée dans les combles ;*
- *dérogation aux Articles 4 et 10, Titre II du RRU pour la chambre du logement au rez-de-chaussée ;*
- *dérogation à l'Article 10, Titre II du RRU pour le séjour/cuisine du logement au rez-de-chaussée ;*
- *dérogation aux Articles 16, 17 et 18, Titre II du RRU pour tout l'immeuble ;*

Motivation

PRAS 0.6

Considérant que la parcelle est imperméabilisée et construite dans sa totalité en situation de droit ;

Considérant que le projet présente une surface réduite de pleine terre et plantée en fond de parcelle ; qu'en tenant compte de la nouvelle affectation du rez-de-chaussée il conviendrait d'améliorer davantage les qualités végétales en intérieur d'îlot ;

Que la modification des parcelles cadastrales nuise à la parcelle voisine sise au n° 174 de la rue Roosendael qui se retrouve sans zone de cours et jardin ; Que cette modification ne se conforme pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la proposition ne peut pas s'inscrire dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ; CoBAT 207/333

Considérant que les modifications proposées côté rue n'améliorent pas les qualités architecturale et patrimoniale du bien, notamment en ce qui concerne la division des fenêtres de la lucarne avant, la modification de la division des impostes des fenêtres du rez-de-chaussée ;

Considérant que la proposition ne s'inscrit pas dans une logique de mise en valeur du ni de l'immeuble existant ni de son contexte urbain immédiat ;

Considérant que plusieurs sgraffites décoratifs en façade sont fortement détériorés, que ces sgraffites permettaient d'équilibrer la composition de celle-ci et qu'il s'agit d'une perte en termes de patrimoine et un appauvrissement de la façade ; Considérant qu'il y aurait lieu d'éviter qu'ils ne s'abîment davantage et d'examiner si une restitution des sgraffites d'origine est possible, que des aides financières spécifiques existent pour de nombreux éléments de petit patrimoine non classé visible de l'espace public dans le but de le conserver et de le valoriser, qu'il est possible de solliciter le guichet d'informations Homegrade, centre de conseil et d'accompagnement sur le logement en Région bruxelloise, pour accompagner ces démarches ;

RRU Titre I

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU pour l'annexe gauche, au rez-de-chaussée peuvent être acceptées, étant donné que l'ajout de cette annexe sur la parcelle voisine située à la rue Roosendael 174, était existante et visible dans la coupe du dernier permis d'urbanisme (20993) du 1989 ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU pour l'agrandissement de la verrière, peuvent être acceptées ; que la verrière semble d'ancienne facture ; que par ailleurs, son impact sur les propriétés voisines est limité ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU pour la terrasse au 1er étage ne peut pas être acceptée, que la terrasse n'a pas d'impact majeur sur voisinage ; que cependant elle se développe sur toute la largeur de l'étage et ne respecte par le Code Civil en matière de vues vers la propriété voisine de gauche sise au n°174 ;

Considérant qu'une terrasse pourrait être accordée moyennant l'obtention d'un accord (acté ou enregistré) du propriétaire voisin de gauche n°174 pour l'aménagement de la terrasse jusqu'à l'axe mitoyen ou une limitation de la superficie de la terrasse en aménageant un recul non accessible de 1m90 par rapport à l'axe mitoyen ;

RRU, Titre II (Habitalité)

Considérant que les logements présentent un nombre trop important aux normes d'habitabilité notamment en terme de manque de luminosité ;

Considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée ne peut pas correspondre au bon aménagement des lieux ;

Gestion des eaux de pluies

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 que les modifications et dimension de la parcelle modifie le système de récolte des eaux ;

Considérant que la demande ne détaille pas suffisamment cet aspect du projet ;

SIAMU

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) daté du 08/08/2023 ;

Vu l'avis rectificatif daté du 28/08/2023 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) émettant un avis favorable sous conditions notamment de prévoir une installation de détection automatique d'incendie de type : "surveillance totale ».

AVIS défavorable (unanime)

Considérant qu'en application de l'Art. 126/1 du CoBAT, le demandeur a introduit des documents modificatifs ;

Considérant que la demande porte toujours sur les mêmes objets à savoir, la mise en conformité de :

- la modification d'affectation du rez-de-chaussée de bureaux en logements ;
- la modification du nombre et de la répartition des logements (de 1 vers 2) ;
- l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée côté gauche ;
- l'agrandissement d'une annexe (verrière) au 1er étage arrière ;
- l'aménagement d'une terrasse au 1er étage arrière ;
- la modification des impostes de fenêtres au rez-de-chaussée, de la porte d'accès et de la lucarne à rue ;
- l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins ;

Considérant que la demande modifiée apporte les modifications suivantes :

- la modification de la terrasse du 1^{er} étage par la végétalisation d'une partie de la toiture et l'aménagement d'un potager,
- la modification des châssis en façade et lucarne à rue,
- la modification de la typologie du logement du rez-de-chaussée, de 1 vers 2 chambres,
- la suppression de la chambre au niveau des combles, niveau supérieure,
- la modification de la gestion des eaux ;

Considérant que ces modifications visent à répondre aux objections émises par la commission de concertation ;

Instruction de la demande modifiée

- 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 annexes arrière, la terrasse au 1er étage et l'imperméabilisation de la zone de cour et jardins ;
- dérogation aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU pour l'annexe arrière au rez-de-chaussée et pour la verrière au 1er étage arrière ;
- dérogation à l'Article 4, Titre I du RRU la terrasse au 1er étage ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle porte sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la région de Bruxelles-capitale (article 207 et 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire);

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au RRU énoncées ci-avant, ainsi que pour les dérogations suivantes :

- dérogations à l'Art. 13, Titre I du RRU pour l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins ;

Motivation

Considérant que le projet modifié prévoit davantage de zones de pleine terre et planté et de surfaces végétalisées ; qu'il conviendrait d'améliorer davantage ces aspects en supprimant la dérogation au RRU, Titre I, article 13 ;

Considérant que le projet, dans cette nouvelle version prévoit, la modification de la terrasse arrière, par la réalisation d'une terrasse, qui respecte des reculs latéraux de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que la terrasse n'est donc pas de nature à engendrer de nuisances de l'ordre de portées d'ombre et/ou vues intrusives vers la propriété voisine au n° 178 ; que les toitures végétalisées participent à l'amélioration des qualités de l'intérieur d'îlot au sens de la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant cependant que l'aménagement d'un potager risque d'engendrer des vues intrusives vers la propriété voisine au n° 174 ; qu'il y aurait lieu plutôt d'aménager des toitures végétales intensives ou semi-intensives ;

Considérant que la nouvelle proposition tend à améliorer les qualités architecturales en façade avant de par le fait que les châssis aux étages et la modification des impostes des fenêtres du rez-de-chaussée s'inspirent des modèles d'origine ; que la demande modifiée s'inscrit donc dans les objectifs d'un bien dans l'inventaire ; Que cependant il convient de prévoir une allège pour les portes-fenêtres d'accès aux balcons ;

Considérant que des locaux communs et de rangement sont prévus en suffisance ;

Considérant que le logement au rez-de-chaussée est réaménagé qu'il respecte les normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que la gestion des eaux de pluie est améliorée par l'installation d'une toiture stockante surplombant le rez-de-chaussée et un volume stockant sous la cour au rez-de-chaussée ; qu'en quantité cumulée, le stockage équivaut à une capacité de 5,25m³ dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme en la matière ; que pour le trop plein, il y a lieu de se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme pour le débit du rejet à l'égout ; que par ailleurs compte tenu de la proximité du dispositif d'infiltration par rapport aux constructions (murs mitoyen et bâtiment), il y a lieu également de prendre toutes les mesures nécessaires afin d'éviter toute infiltration vers les constructions contiguës ;

Considérant que le SIAMU n'a pas encore émis son avis sur la demande modifiée ; Qu'il y a lieu d'obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer.

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

- En zone de cour et jardin, aménager une zone de pleine terre plantée sur au moins 50 % de la superficie de la cour;
- Aménager sur la toiture plate du rez-de-chaussée une toiture végétale intensive ou semi-intensive et ne pas aménager de potager ;
- Prévoir une allège pour les portes-fenêtres d'accès aux balcons ;
- Envisager la restauration des sgraffites en façade à rue ;
- Se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales pour le débit du rejet à l'égout et prendre toutes les mesures nécessaires afin d'éviter toute infiltration vers les constructions contiguës ;
- Obtenir un avis favorable et 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.

Les dérogations au RRU, Titre I, Art. 4 et 6 sont accordées sous réserve du respect des conditions émises ci-avant ;

La dérogation au RRU, Titre I, Art. 13 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.