

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

Commission de concertation

séance du 24/09/2019

Développement Urbain

AVIS : PU 27117

Téléphone : 02.348.17.21/26

Téléfax : 02.348.17.29

H.A.D.E.P. A.S.B.L.

Chaussée de Neerstalle 265 Chaussée de Neerstalle 263

Etaient présents

Commune de Forest

Commune de Forest

Commune de Forest

Commune de Forest

Administration régionale en charge
de l'urbanisme

Administration régionale en charge
des monuments et sites

L'Institut bruxellois pour la gestion
de l'environnement – Bruxelles

Environnement

Vu l'ordonnance du 29 août 1991, les ordonnances modificatrices et les arrêtés d'application, déterminant pour la Région de Bruxelles-Capitale les mesures particulières de publicité applicables à certaines demandes de permis et de certificats d'urbanisme, de permis et de certificats d'environnement et créant pour chacune des communes de la Région de Bruxelles-Capitale une commission de concertation;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 26/08/2019 au 09/09/2019 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;~~

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 de sports ou de loisirs de plein air, zone d'habitation, le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour construire une maison et un magasin a été délivré le 14/12/1928 ; que plusieurs permis ont été délivrés dont un permis pour la transformation et l'extension d'un home le 19/10/1988 et un permis pour l'aménagement des combles avec création de lucarnes le 09/10/2008 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un centre d'hébergement pour adulte PAZHAPA;

Considérant que la demande vise à :

- étendre le séjour du rez-de-jardin par l'ajout d'une annexe,
- mettre en conformité un garde-corps au niveau de la toiture,
- mettre en conformité deux emplacements de parking non couvert ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) pour la construction de l'annexe au rez-de-jardin,
- dérogation à l'articles 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et toiture) pour la construction de l'annexe au rez-de-jardin,

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué :

- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) en matière de gestion des eaux pluviales suite à l'imperméabilisation de la parcelle par la réalisation de l'annexe;

Considérant en ce qui concerne la notion d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots au sens du PRAS 0.6 il apparaît que la demande présentée tente d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot en proposant un aménagement paysager du jardin, notamment par un travail de liaison entre la nouvelle annexe, le bâtiment existant et le jardin qui inclue le bois, la végétation, une toiture verte des nids de moineaux ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une annexe afin d'augmenter le confort des résidents du centre; que le séjour et la salle à manger destinés à accueillir les activités quotidiennes des résidents offre une superficie relativement faible ;

Considérant que la dérogation au Titre I, Article 4 et 6 du RRU pour l'annexe arrière au rez-de-jardin peut être acceptée au regard du faible impact de l'intervention dans le cadre urbain environnant ;

Considérant que l'annexe est relativement discrète de par sa taille et les matériaux utilisés (bois, verre et végétations) ; que le jardin est de grande superficie autant en profondeur qu'en largeur ;

Considérant que l'aménagement intérieur est de meilleure qualité ; que la relation entre le complexe et le jardin est également améliorée permettant ainsi avec les nouveaux aménagements (terrasse et pergola) proposés une meilleure utilisation du jardin toute l'année ;

Considérant que le mur mitoyen de l'annexe est isolé par l'extérieur ;

Considérant que le complexe est accessible au PMR et que l'annexe étant au même niveau que la salle à manger existante l'est également ;

Considérant que la demande participe au bon aménagement des lieux au regard du caractère ouvert du projet, de l'aménagement du jardin proposé et de ce fait de l'amélioration considérable par rapport à la situation existante ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité d'un garde-corps au niveau de la toiture arrière (façade Sud-Ouest) ; que la toiture plate existante n'est pas une terrasse ; que le garde-corps a été placé afin de sécuriser la plateforme lors de travaux d'entretien ;

Considérant notamment que le garde-corps n'est pas visible depuis l'espace public ; qu'il n'a pas d'impact majeur sur le cadre urbain environnant ; qu'il convient de maintenir accessible la plateforme existante uniquement pour des travaux d'entretiens ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité deux emplacements de parking non couverts situés dans la zone de cour et jardin ; qu'à l'analyse des éléments présents dans les archives communales il apparaît sur le plan d'implantation d'un permis précédent datant de 1988 la présence de 3 emplacements de parking au même endroit que les deux emplacements faisant partie de l'objet de la demande ; que ces deux emplacements de parking sont destinés aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que la demande déroge au RCU en matière de gestion des eaux pluviales suite à l'imperméabilisation de la parcelle par la réalisation de l'annexe ; que le demandeur mentionne dans sa note la volonté de disperser les eaux pluviales in situ et envisage un test piézométrique de manière à connaître le niveau de la nappe phréatique et le degré d'infiltration ; qu'à ce jour cette étude n'a pas été réalisée, qu'il conviendrait de fournir une étude sur la gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal d'Urbanisme en la matière ;

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

AVIS : Favorable sous conditions (unanime)

- Fournir une note technique relative à la gestion des eaux de pluie et également privilégier un système d'infiltration des eaux sur la parcelle,
- 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.

Pour mémoire : la plateforme arrière est accessible uniquement pour des travaux d'entretiens

Les dérogations suivantes au Règlement Régional d'Urbanisme Titre I Articles 4 et 6 sont acceptées;
La dérogation suivante au Règlement Communal d'Urbanisme est refusée.

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.