

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 27118**

Téléphone : **02.348.17.21/26**
Téléfax : **02.348.17.29**

Monsieur Marc REMICHE
Rue des Glands 10

Etaient présents

Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest

Commune de Forest
Administration régionale en charge
de l'urbanisme

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

Etaient absents excusés

Administration régionale en charge
des monuments et sites

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 (PRAS), en zone d'habitation ;

Considérant que le bien a été construit suite au permis PU5682 délivré le 22/09/1911 ; qu'une transformation a été effectuée suite au permis PU10995 délivré le 12/09/1930 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble à appartements à 3 étages et combles comprenant 4 logements à savoir un logement au rez-de-chaussée et un logement par niveau du 1er au 3ème étage ;

Considérant que la demande vise à :

- réaliser des annexes aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages,
- réaliser des terrasses aux 3^{ème} et 4^{ème} étages,
- rehausser les toitures avant et arrière,
- réaménager les logements et aménager des mansardes,
- modifier les châssis en façade à rue ;

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 l'aménagement des terrasses aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 4 pour la réalisation d'annexe au 2^{ème} étage, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe (au 3^{ème} étage) accompagnés d'une rehausse mitoyenne et l'aménagement d'une terrasse au 4^{ème} étage sur la toiture existante,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 6 pour la réalisation de l'annexe au 2^{ème} étage;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 13 pour le manque de surface perméable du jardin ;

Considérant la notion d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'îlot au sens du PRAS 0.6 il apparaît que la demande n'améliore pas les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une annexe au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étage ;

Considérant que l'objectif principal est d'agrandir la superficie des 4 logements existants afin d'améliorer le confort de chaque logement et d'y créer une chambre supplémentaire ;

Considérant que la demande déroge au RRU Titre I, aux Articles 4 et 6 pour la réalisation de l'annexe avec rehausse mitoyenne au 2^{ème} étage ;

Considérant qu'il apparaît que la limite arrière du profil mitoyen de droite (n°12) renseignée sur le plan est incorrecte ; qu'en réalité il est en majeure partie moins profond que le profil dessiné en plan ;

Considérant que l'îlot est très petit et fort dense ; que la proximité entre les bâtiments arrière, des rues Glands, rue des alliés et Bd van Haelen, entraîne des vis-à-vis non négligeables ; que la construction d'une annexe à cet endroit a un impact important sur le cadre urbain environnant ;

Considérant que l'impact de l'annexe avec la rehausse mitoyenne sur la propriété voisine (n°12) est trop important et engendre des nuisances considérables (perte de luminosité, enclavement); que la dérogation n'est pas accordable ;

Considérant qu'un volume moins profond respectant les gabarits autorisables par le RRU et s'intégrant davantage aux profils des bâtiments voisins pourrait être accepté;

Considérant que la demande déroge au Titre I article 4 pour l'aménagement d'une terrasse pour le logement situé au 3^{ème} étage sur la toiture de la nouvelle annexe accompagnée également d'une rehausse mitoyenne ainsi que l'aménagement d'un escalier extérieur menant de cette terrasse vers une terrasse au 4^{ème} étage sur la toiture de l'annexe existante;

Considérant qu'au regard du contexte bâti et du contexte environnant il apparaît que l'impact des terrasses, de la rehausse mitoyenne et de l'escalier extérieur est trop important de par leurs positions dominantes sur l'intérieur d'îlot pouvant engendrer des nuisances considérables ;

Considérant qu'une terrasse respectant les limites autorisées par le RRU en terme de gabarit pourrait s'envisager ;

Considérant que l'escalier extérieur ainsi que la terrasse située au 4^{ème} étage ne peuvent être acceptés ;

Considérant que l'annexe respecte les normes du RRU en terme de gabarit au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ; qu'elle s'inscrit dans l'alignement de la volumétrie de la façade arrière ; que son impact sur le cadre urbain environnant est limité ;

Considérant cependant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 13 pour le manque de surface perméable du jardin ; que le jardin est déjà très petit ;

Considérant que l'augmentation du volume par la création de l'annexe ainsi que l'imperméabilisation quasi-totale de la zone restante du jardin diminuent considérablement les qualités de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la dérogation au Titre I, Article 13 n'est pas accordable ; qu'un projet avec la nouvelle annexe pourrait s'envisager dans la mesure où la parcelle serait dédensifiée, en supprimant l'annexe existante en fond de parcelle (le long du mitoyen côté n°8 de la rue des Glands) et en la remplaçant par des surfaces de pleine terre plantées ;

Considérant que la citerne d'eau pluviale existante est réutilisée ; que cependant la demande déroge au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales (Articles 3 et 4) en ce que le projet ne prévoit pas de système de temporisation du rejet des eaux pluviales à l'égout en cas d'augmentation de la superficie imperméabilisée ; que le demandeur n'a pas sollicité la dérogation ; qu'il conviendrait de se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie

Considérant que la demande porte également sur la création de lucarnes en toiture avant et arrière ; qu'à l'analyse détaillée des plans il apparaît que les interventions en toiture s'apparentent davantage à des rehausses de toiture ;

Considérant que les rehausses de toiture respectent les normes du Titre I du RRU en terme de gabarit ; que ces interventions ne dénaturent pas le caractère architectural de l'immeuble ; qu'elles permettent d'améliorer la qualité des logements ;

Considérant que la demande comprend également le remplacement des châssis de la façade à rue ; que le bois ainsi que la division des châssis respectent le modèle d'origine ; que la couleur noire proposée ne dénature pas le caractère architectural de la façade et est dès lors acceptable ;

Considérant que la porte d'entrée et la corniche d'origine sont conservées ;

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

AVIS Favorable sous conditions (unanime) :

- Diminuer le volume des annexes dans le respect des gabarits autorisables par le RRU ;
- Limiter la profondeur de la terrasse du 3ème étage aux gabarits autorisables par le RRU sans rehausse mitoyenne et dans le respect du code civil ;
- Ne pas réaliser l'escalier extérieur ni la terrasse du 4ème étage ;
- Supprimer l'annexe existante arrière au rez-de-chaussée (côté mitoyen avec le n°8 de la rue des Glands) en la remplaçant par des surfaces de pleine terre plantées ;
- Se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie.

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Articles 4, 6 et 13 sont refusées.

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.