

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

Commission de concertation

séance du 16/04/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel : commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28440

Bd Guillaume Van Haelen, 221

Rehausser d'un étage un immeuble et modifier le nombre de logements de 2 à 3,
démolir les 1^{er} et 2^{ème} étages de l'annexe arrière et installer une terrasse.

Étaient 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

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Étaient absents excusés

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 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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 19/03/2024 au 02/04/2024 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 ;~~

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 d'habitation et en espace structurant ;
Considérant qu'un permis (10231) pour la construction d'une maison a été délivré le 21/02/1929 ; qu'un permis d'urbanisme (27421) pour mettre en conformité la modification du nombre de logements d'unifamiliale en 2 logements avec modification de volume a été délivré le 29/07/2021 ; que celui-ci n'a pas été mis en œuvre ;
Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 333 du CoBAT) ;
Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble avec deux logements ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- rehausser d'un étage l'immeuble,
- démolir deux niveaux de l'annexe arrière (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) et mettre en conformité le niveau du sous-sol de cette annexe,
- installer une terrasse sur la toiture de l'annexe au 1er étage,
- étendre le logement du rez-de-chaussée vers le sous-sol et le logement du 3ème vers le 4ème étage (rehausse),
- augmenter le nombre de logements de 2 à 3 ;

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 la démolition des 1er et 2ème étages de l'annexe arrière ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la profondeur de l'annexe et de la toiture ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour la toiture ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle vise des modifications sur un bien inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la région de Bruxelles-capitale (articles 207 & 333 du CoBAT) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué en ce qu'elle présente une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour l'éclairage naturel ;

Motivation

Considérant que la mise en conformité de l'annexe peut être accordée étant donné qu'elle existe depuis 1994 (source : BruGis); qu'elle est considérée comme intégrée au contexte urbain environnant ; que la démolition de deux niveaux de l'annexe, réduit considérablement son impact sur l'intérieur de l'îlot par la dédensification des constructions ; que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe au niveau du bel-étage améliore les qualités esthétiques de l'intérieur de l'îlot ; que la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour l'annexe et la terrasse peut dès lors être accordée ;

Considérant que le maintien du mur en mitoyenneté suite aux démolitions (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) peut engendrer des problèmes de stabilité ; qu'il y a lieu de vérifier la stabilité du mur et le cas échéant diminuer sa hauteur dans le respect du droit des tiers ;

Considérant que la rehausse en toiture a un impact minime sur l'intérieur de l'îlot ; qu'aucune imperméabilisation supplémentaire n'est prévue ; qu'une partie de la rehausse déroge au Règlement Régional d'Urbanisme par sa hauteur et sa profondeur ; qu'à l'arrière la rehausse sur deux niveaux risque d'engendrer des portées d'ombres sur la propriété voisine au n°223 ; qu'il y a lieu dès lors de réduire sa profondeur en supprimant la dernière travée arrière de la rehausse (composée de la cuisine et de la salle à manger) ; qu'à cette condition les dérogations aux articles 4 et 6 pour la rehausse peuvent être accordées ; que cette condition implique un réaménagement des espaces intérieurs ; qu'il y a lieu de revoir la répartition et le cas échéant le nombre de logements dans le respect des normes d'habitabilité ;

Considérant que le bâtiment est fort exposé depuis l'espace public étant donné qu'il se trouve en face d'une rue perpendiculaire et du fait de la largeur du Bd Guillaume Van Haelen ; qu'au vu de sa forte visibilité il y a lieu de porter une attention particulière à l'intégration de l'extension aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ainsi qu'aux caractéristiques du cadre urbain environnant ; qu'en ce sens, il y a lieu de revoir la composition de la rehausse en interrogeant sa matérialité, la pertinence de l'installation du garde-corps et la disposition des ouvertures ;

Considérant qu'au vu des documents déposés, il apparaît que des modifications non comprises dans l'objet de la présente demande ont été apportées en façade à rue ; que des châssis d'origine ont été remplacés au niveau du beau-window au 2^{ème} étage et les deux châssis au 3^{ème} étage ; que les châssis installées sont en PVC et ne comportent pas les divisions des impostes d'origine ; que ces châssis ne sont pas qualitatifs ; qu'il convient de les remplacer par des modèles en bois ; qu'à exception du châssis au 3^{ème} étage à gauche (chien-assis) il convient de respecter la division des impostes d'origine ;
Considérant par ailleurs qu'il convient d'uniformiser la teinte des châssis de la façade ;

Considérant que le duplex s'étend sur la dernière travée à l'arrière au niveau du sous-sol ; que les locaux communs ainsi que le garage sont maintenus dans les deux premières travées, côté rue ; que cet aménagement est acceptable étant donné que les locaux vélos et locaux commun sont suffisants pour les logements ;

Considérant que les plans de réalisation renseignent les revêtements de sol prévu en zone de recul ; qu'il convient de les préciser en plan ;

Considérant que des propositions sont évoquées dans la note explicative concernant la gestion des eaux pluviales ; que celles-ci sont envisageables ; qu'il y a lieu de préciser dans les plans de réalisation les dispositifs de gestion des eaux de pluie ;

Considérant qu'un arbre à haute tige et un stationnement vélo semblent dessinés en plan dans la zone de recul ; que le demandeur déclare en séance qu'il ne s'agit pas d'un arbre à haute tige ; que la plantation d'un arbre et le stationnement de vélos et de véhicules ne peuvent être autorisés en zone de recul, car ils sont contraires aux règlements tant communaux que régionaux ; qu'il a lieu de rectifier les plans en ce sens ;

Considérant qu'une partie de la grille de clôture a été retirée ; que la partie restante est en mauvais état ; que les plans ne renseignent pas sur sa potentielle réhabilitation ; qu'il y a lieu d'envisager sa restauration ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme 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 le demandeur a fourni une note sur la gestion des eaux pluviales ; qu'il est précisé dans cette note que le projet prévoit de recueillir l'eau des toitures par l'installation de deux citernes, dont une de 1000 litres et l'autre de 2000 litres, sur le site ;

Considérant que les dispositifs ne sont pas mentionnés en plan ; que la demande modifie le système de récolte des eaux par les modifications en toiture ; qu'il y a lieu dès lors de revoir plus précisément les dispositifs dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme ; que dans ce sens, il y a lieu d'adapter la note technique relative à la gestion des eaux pluviales ainsi que le formulaire de demande et les plans de réalisation ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ;

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas encore été obtenu pour cette demande ; qu'il y a lieu dès lors, d'obtenir un avis SIAMU favorable et de s'y conformer.

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Vérifier la stabilité du mur mitoyen et le cas échéant diminuer sa hauteur dans le respect du droit des tiers ;
- Réduire la profondeur de la rehausse en supprimant la dernière travée arrière de la rehausse (composée de la cuisine et de la salle à manger) ;
- Revoir la répartition dans l'immeuble et le cas échéant le nombre de logements dans le respect des normes d'habitabilité ;
- Revoir la composition de la rehausse en interrogeant sa matérialité, la pertinence de l'installation du garde-corps et la disposition des ouvertures ;
- En façade à rue, remplacer les châssis en PVC par des modèles en bois ;
- A l'exception du châssis au 3^{ème} étage à gauche (chien-assis) respecter la division d'origine des impostes pour les châssis à remplacer ;
- Uniformiser la teinte des châssis de la façade ;
- Rectifier les plans en supprimant l'arbre et le stationnement vélos représentés en plan sur la zone de recul ;
- Envisager de restaurer et compléter la grille délimitant la zone de recul ;
- Revoir plus précisément les dispositifs dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme et adapter la note technique relative à la gestion des eaux pluviales ainsi que le formulaire de demande et les plans de réalisation ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU et s'y conformer.

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.