

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

Commission de concertation

séance du 13/05/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28888

Rue Rodenbach, 37 - 47

Modifier la destination d'un équipement d'intérêt collectif (bibliothèque scolaire) en 2 logements, démolir un escalier extérieur au 1^{er} étage, placer une palissade en mitoyenneté, et aménager une terrasse à hauteur des combles (3^{ème} logement existant).

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
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

Etaient absents excusés

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 15/04/2025 au 29/04/2025 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 ;~~

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'équipement d'intérêt collectif et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que pour ce bien 2 permis ont été obtenus, à savoir :

- PU4784 pour la construction de la maison a été délivré le 22/01/1909 ;
- PU28250 pour l'aménagement de locaux scolaires dans un immeuble d'habitation a été délivré le 19/07/2000 ;

Considérant que le bien est compris dans la zone de protection de l'École communale n°4, classé par A.G. du 1998-02-12 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un équipement d'intérêt collectif (bibliothèque scolaire) et un logement attenant ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- la création de 3 logements par la modification de destination d'un équipement d'intérêt collectif (bibliothèque scolaire),
- la démolition et démontage d'escaliers dans la cour,
- le placement d'une palissade en mitoyenneté,
- l'aménagement d'une terrasse aux combles;

Instruction

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

- Modification de l'intérieur d'îlot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6) pour la démolition des escaliers extérieurs, le placement d'une palissade en mitoyenneté, et l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles ;
- Modification d'équipements d'intérêt collectif en logement (PRAS – Prescriptions particulières relatives aux autres zones d'activités, 8.2), pour les 3 logements ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour la démolition des escaliers extérieurs, le placement d'une palissade en mitoyenneté, et l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle modifie un bien situé dans la zone de protection de l'école communale n° 4 (École en couleur), classée par A. G. définitif du 02/12/1998) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation au RRU, Titre I énoncée ci-avant, ainsi que pour la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 relative aux 2 chambres aux combles ;

Considérant que le 24/04/2025 la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) à émis un avis sur la demande ;

Motivation

Considérant que la démolition des escaliers extérieurs permet un aménagement plus qualitatif de la cour ;

Considérant que l'installation d'une palissade au droit de la mitoyenneté avec l'école vise à établir une limite physique entre la cour en fond de parcelle et la cour de l'école ; que cependant celle-ci apparaît peu qualitative telle que présentée ;

Considérant qu'une séparation plus pérenne telle qu'une prolongation du mur existant - similaire en termes de finition - entre les deux parcelles répondrait mieux au principe de bon aménagement des lieux ; qu'il convient, afin de pouvoir consolider définitivement la division entre parcelles de rehausser le mur mitoyen jusqu'à une hauteur de minimum 1,90m à compter à partir du niveau fini de la cour de l'école et d'en obtenir l'accord pour cette rehausse ;

Considérant que la demande vise la création de surfaces végétalisées au niveau de la cour et de la toiture arrière au niveau des combles ; qu'afin de se conformer davantage à la prescription générale 0.6 du PRAS il y a moyen d'augmenter la surface végétalisée sur une largeur comprise entre le mur mitoyen en fond de parcelle et la cavité destinée à la nouvelle citerne ; que vu l'implantation et la configuration de la cour il convient de choisir des plantations propices pour un jardin ombragé ;

Considérant que pour les plantations, il y a lieu de respecter les distances de plantations prévues au Code Civil aux articles 3.133 et 3.134 ;

Considérant que pour le choix des essences, il y a lieu de favoriser les espèces indigènes et dès lors de s'inspirer de la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il y a lieu également de rappeler qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant que la terrasse accessible depuis les combles permet de doter le logement à ce niveau d'un espace d'agrément à ciel ouvert ; que la terrasse est attenante à la limite mitoyenne commune avec le n°49 ; qu'une convention a été signée avec les propriétaires de ce bien ; qu'il convient cependant, d'acter cette convention par la médiation d'un notaire ou bien en l'inscrivant directement aux enregistrements ; que dans le cas où la servitude ne pourrait pas être actée, il convient de prévoir un écart de la terrasse de minimum 1,90m par rapport à la limite mitoyenne commune ;

Considérant qu'il convient de végétaliser la surface de la toiture non aménagée en terrasse ;

Considérant que cette terrasse est proposée à l'alignement de la façade arrière ; que cela peut engendrer des vues intrusives sur les propriétés voisines – dont la cour de l'école- compte tenu de la hauteur à laquelle la terrasse est aménagée ; qu'afin de pouvoir éviter autant que possible ce désagrément, il convient de diminuer la profondeur de la terrasse d'au moins 1,00 m et d'y installer un bac à plantes ;

Considérant de ce qui en découle que la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU n'est accordée que pour la démolition des escaliers ; que cette même dérogation sera accordée pour la terrasse et la palissade sous respect des conditions émises ci-avant ;

Considérant que la demande prévoit la suppression du caisson sur la corniche d'origine ainsi que le remplacement en façade à rue du grand châssis au 2^{ème} étage par un modèle en bois respectant le cintrage de la baie ; que lesdites mesures améliorent nettement les qualités patrimoniale et architecturale de la façade à rue ;

Considérant qu'en façade à cour, la demande prévoit d'uniformiser les finitions et d'installer des châssis en bois peints en blanc ; que ces mesures visent à améliorer l'aspect de cette façade ;

Considérant que les chambres sous combles dérogent à l'Art. 10 du RRU, Titre II ;

Considérant que la chambre à cour requiert d'une surface nette éclairante de 2.77m² ; qu'il n'est pas possible d'obtenir cette surface à cause de la lucarne existante ; que cependant, la demande propose que le châssis d'accès à la terrasse soit entièrement vitré ; que cette mesure convient à améliorer l'éclairage naturel de la chambre ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU est accordée pour cette chambre ;

Considérant dans le cas de la chambre côté rue qu'il y a moyen de respecter la dérogation à l'Art. 10 par l'installation d'une fenêtre de toit d'une surface plus importante ; que cette modification ne serait pas visible depuis l'espace public vu la hauteur de l'immeuble et la largeur de la rue ;

Considérant que les logements sont traversants et présentent un bon niveau d'habitabilité ;

Considérant que la demande prévoit des espaces de rangement pour chaque logement ; qu'il est indiqué dans les plans de la situation projetée que l'espace de rangement en sous-sol ne sera en aucun cas utilisé en tant que pièce de vie pour le duplex attenant ; que la commission de concertation estime cette mesure pertinente vu la hauteur sous plafond et l'emplacement (sous-sol) de cette pièce ; qu'il convient de la respecter ;

Considérant que la demande vise à se conformer à l'Art. 17, Titre II du RRU en ce qu'elle prévoit l'aménagement de 2 locaux vélo (sous-sol et rez) ;

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 la demande prévoit l'installation sous la cour, d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 4000L ; que ce dispositif doit respecter le RCU ;

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

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Rehausser le mur en fond de parcelle en mitoyenneté, jusqu'à une hauteur de 1,90m, à compter à partir du niveau fini de la cour de l'école, et obtenir l'accord de l'école pour la construction de ce mur ;
- Prévoir une végétalisation plus importante pour la cour sur une largeur comprise entre le mur mitoyen en fond de parcelle et la cavité destinée à la nouvelle citerne ;
- Pour la terrasse au niveau des combles, acter une servitude de vue soit par la médiation d'un notaire ou bien en l'inscrivant directement aux enregistrements ; que dans le cas où la servitude ne pourrait pas être actée, il convient de prévoir un écart de la terrasse de minimum 1,90m par rapport à la limite mitoyenne commune ;
- Pour les plantations, il y a lieu de respecter les distances de plantations prévues au Code Civil aux articles 3.133 et 3.134 ;
- Pour le choix des essences, il y a lieu de favoriser les espèces indigènes et dès lors de s'inspirer de la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes de Bruxelles Environnement ;
- Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;
- Prévoir pour la terrasse au niveau des combles un recul par rapport à l'alignement de la façade arrière de minimum 1.00 m et y installer un bac à plantes ;
- Végétaliser la surface de la toiture non aménagée en terrasse ;
- Prévoir pour la chambre à rue sous combles une fenêtre de toit dans le respect de l'Art. 10, Titre II du RRU ;
- Ne pas utiliser le local en sous-sol côté rue en tant que chambre à coucher ;
- Respecter le RCU en matière de gestion des eaux pluviales dans la parcelle ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

La dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour la démolition des escaliers est accordée.

La dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour la terrasse au niveau des combles et la palissade est refusée.

La dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 pour la chambre sous combles, côté cour est accordée.

La dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 pour la chambre sous combles, côté rue 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.