

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 28911**

Rue du Tulipier 49

Mettre en conformité la rehausse d'un étage de l'immeuble, la modification du nombre de logements de 3 à 4 et de la façade avant (châssis), et l'extension de l'annexe au rez-de-chaussée

Etaient 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
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 ;~~

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 ;

Considérant que deux permis d'urbanisme ont été sollicités pour cette parcelle, à savoir :

- PU 10573 pour la construction d'une maison unifamiliale, délivré en 1929 ;
- PU 25573 pour l'abattage de deux arbres à haute tige, délivré le 24/10/2013 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de trois logements (rez-de-chaussée, 1er étage et 2ème étage) ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- l'ajout d'un 3ème étage et la création d'un quatrième logement,
- l'extension de l'annexe en façade arrière au rez-de-chaussée,
- la modification de la façade avant, incluant le remplacement des châssis et des vitrages des impostes ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) pour les motifs suivants :

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS, prescriptions générales, 0.6) pour l'ajout d'un 3ème étage ;
- modification des caractéristiques urbanistiques du bien (PRAS, zone d'habitation 2.5.2°) pour l'ajout d'un 3ème étage ;
- dérogations aux articles 4, 5 et 6, Titre I du RRU pour l'ajout d'un 3ème étage ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations énoncée ci-avant et les dérogations suivante ;

- dérogation à l'article 3, Titre II du RRU pour la chambre du rez-de-chaussée ;
- dérogation à l'article 8, Titre II du RRU pour les salles de douches à chaque étage ;
- dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pour les séjours du rez-de-chaussée, du 1er, 2ème et 3ème étages ;

Motivation

Considérant que la construction du 3ème étage semble dater de l'époque de la construction de l'immeuble ; que l'on peut dès lors l'estimer comme intégrée au cadre urbain environnant et à l'architecture du bâtiment ; que pour les mêmes raisons son impact sur l'intérieur d'îlot est négligeable ; que les dérogations aux articles 4, 5 et 6, Titre I du RRU peuvent être accordées ;

Considérant que l'extension au rez-de-chaussée en façade arrière date au moins de 2004 (source BRUCIEL) ; qu'au regard de son ancienneté et de son intégration cohérente dans la volumétrie arrière de l'immeuble, cette extension est acceptable ; qu'elle ne déroge pas aux prescriptions du RRU ; que cependant, afin d'améliorer les qualités végétales de la parcelle, il conviendrait d'envisager la végétalisation de la toiture de cette annexe ;

Considérant que la chambre située au rez-de-chaussée arrière ne respecte pas les normes de superficie minimales ; que la différence entre les surfaces prescrites et projetées est minime ; que son aménagement résulte d'une organisation ancienne difficilement modifiable ; que dès lors, la dérogation à l'article 3, Titre II du RRU pour cette chambre peut être accordée ; Considérant que des salles de douche avec WC intégrés ont été aménagés à l'arrière des appartements du 1er, 2ème et 3ème étages, en lieu et place des anciens WC ; que leur accès unique via la cuisine, sans sas, constitue une organisation peu fonctionnelle et non conforme à l'article 8, Titre II du RRU ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité en revoyant l'aménagement de ces logements, par exemple en remplaçant la cuisine par une chambre, ce qui permettrait à la fois de supprimer la dérogation et de proposer une chambre aux dimensions plus généreuses ;

Considérant que le caractère traversant des séjours de ces trois appartements permet un apport complémentaire de lumière naturelle indirecte ; que la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pourrait être accordée moyennant le respect des conditions ;

Considérant que 4 caves, un local vélos et un local poubelles ont été aménagés au sous-sol ; que l'accès au local vélos, bien que peu pratique, est néanmoins jugé acceptable au regard de la configuration des lieux ; que l'aménagement du sous-sol tend au respect des articles 16, 17 et 18, Titre II du RRU ;

Considérant que de légères modifications ont été apportées aux châssis de la fenêtre de droite du 1er étage et aux impostes de toutes les fenêtres en façade avant ; que ces modifications ne nuisent ni à la qualité esthétique ni à la valeur patrimoniale de la façade ;

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 la note technique relative à la gestion des eaux prévoit que les eaux de toiture ($\pm 102 \text{ m}^2$) seront récupérées dans une citerne existante et réutilisées pour l'alimentation des WC, des machines à laver et l'entretien du jardin ;

Considérant que le demandeur précise également que le trop-plein de la citerne sera raccordé au réseau d'égouttage, l'infiltration in situ n'étant pas envisagée pour des raisons techniques et économiques ;

Considérant que le projet n'entraîne aucune augmentation de la surface imperméabilisée ;

Considérant que le dossier est en cours de traitement auprès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) tel que le prévoit le CoBAT ; qu'il convient d'obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer.

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- Envisager la végétalisation de la toiture de l'annexe arrière au rez-de-chaussée ;
- Tendre au respect des normes d'habitabilité en revoyant l'aménagement des appartements du 1er, 2ème et 3ème étages ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU et s'y conformer.

La dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour la profondeur du 3ème étage est accordée.

La dérogation à l'article 5, Titre I du RRU pour la hauteur de la façade avant est accordée.

La dérogation à l'article 6, Titre I du RRU pour la hauteur de la toiture est accordée.

La dérogation à l'article 3, Titre II du RRU pour la superficie de la chambre au rez-de-chaussée arrière est accordée.

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.