

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

Commission de concertation
séance du 04/03/2025
Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28790

Rue du Croissant, 15

**Démolir un garage, et construire un immeuble de 3 appartements avec terrasses
avant et arrière.**

Etaients 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

Etaients 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 04/02/2025 au 18/02/2025 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 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'habitation ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU23400 pour démolir un garage et construire une maison unifamiliale a été délivré le 15/03/2005 ; que celui-ci n'a pas été mise en œuvre ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU26926 pour démolir un garage et y construire une maison comprenant 2 logements distincts et 1 bureau de designer a été refusé en le 04/03/2021 ;

Considérant que le PU28351 visant à construire une maison unifamiliale a été classé sans suite ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une parcelle comprenant un garage à rue ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise à démolir un garage et construire un immeuble de 3 appartements de Rez+4 ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en ce qu'elle modifie les caractéristiques urbanistiques du bien (PRAS – Prescriptions Particulières, 2.5.2°) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations suivantes :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 3,
- RRU, Titre IV, Art. 1,
- RRU, Titre VIII, Art. 6 ;

Considérant que lors de l'enquête publique une réaction a été introduite portant sur le manque d'intégration des balcons des 1^{ère} et 2^{ème} étage côté rue ;

Motivation

Considérant que l'immeuble proposé modifie les caractéristiques urbanistiques du contexte urbain immédiat, notamment en ce qui concerne la partie visible depuis l'espace public, ou la matérialité s'exprime par des parties en recul, des terrasses à profondeur variable et une cage d'escalier dont la forme courbe est dissociée de l'alignements de la façade ; que les modifications d'ordre architectural, par rapport au contexte s'expriment aussi dans le choix des finitions (liège apparent, aluminium, ...) et le recul asymétrique de la porte d'accès aux logements ;

Considérant cependant que le projet assure une mise en valeur du contexte par une composition architecturale soignée, côté façade ; que la géométrie du nouvel immeuble s'insère convenablement dans son contexte grâce aux jeux de reculs et de porte-à-faux ; que cette volumétrie s'inscrit harmonieusement entre les constructions voisines à gauche et à droite ; que de ce qui en découle, le projet répond positivement à la prescription particulière 3.5.2° du PRAS ;

Considérant que la demande respecte le Titre I du RRU excepté pour la porte d'accès aux logements ; que la dérogation relative à l'alignement apparaît acceptable puisqu'elle fait partie de la composition architecturale à rue et que la surface en recul est minimale ; que de ce qui en découle, la dérogation au RRU, Titre I, Art. 3 peut être accordée ;

Considérant que l'arrivée de l'ascenseur au niveau du sous-sol permettra à des personnes PMR, de pouvoir utiliser des caves de manière autonome ; que le choix de limiter la circulation de l'ascenseur au rez-de-chaussée ne se justifie pas pour une nouvelle construction ; que la dérogation n'apparaît pas justifiée ; qu'il convient de rappeler la nécessité de se conformer aux normes du RRU, Titre IV ;

Considérant que l'absence de places de stationnement voitures apparaît acceptable compte tenu de l'emplacement du bien dans une zone bien desservie en transport en commun ; qu'un local vélo est prévu qu'il est de taille suffisante ; que cependant il comporte une partie stockage des ordures ménagères ; qu'il convient afin d'optimiser le local vélo de limiter son utilisation au stockage des vélos et poussettes ; que compte tenu du nombre de logement et de la présence d'une cave par logement au sous-sol, un local poubelle n'apparaît pas indispensable ; que la dérogation au RRU, Titre II, article 16 est accordée ;

Considérant que les 3 logements proposés sont qualitatifs qu'ils respectent les normes d'habitabilité du RRU, Titre II ; que cependant la demande prévoit pour la terrasse au 2^{ème} étage à rue un accès commun ; que cela nuit à l'intimité du logement ; qu'il convient de supprimer cet accès depuis la cage d'escalier commune et dès lors de prévoir un châssis fixe et un vitrage translucide ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent 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 d'assurer la gestion des eaux pluviales par les mesures suivantes :

- Les toitures plates de l'immeuble seront réalisées avec une temporisation de l'eau de pluie,
- Les eaux seront récupérées dans une citerne de 4000L pour les sanitaires ;

- En cas de saturation, les eaux de pluie seront dirigées vers un système drainant végétalisée qui lui-même en cas de saturation est rejeté à l'égout ;

Considérant que les essais de capacité d'infiltration du terrain et les calculs de capacité des dispositifs ont été faits dans le respect du RRU en la matière ;

Considérant que pour la toiture végétale il y a lieu de maximiser l'installation de toitures intensives en prévoyant des toitures végétales intensives sur toutes les toitures plates et sur la partie centrale de la toiture principale afin de rester dans les gabarits maximaux prévus par le RRU ;

Que pour l'infiltration des eaux pluviales il y a lieu de privilégier la mise en œuvre de dispositifs paysagers sans rejet à l'égout ;

Considérant que le bien se trouve en zone de liaison écologique ; qu'il y a lieu de favoriser la création d'espaces végétalisés ;

Considérant de plus que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant 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 ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs intégrés et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

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

AVIS FAVORABLE (unanime) sous conditions de :

- Prévoir que l'accès au sous-sol puisse se faire aussi via l'ascenseur ;
- Supprimer l'accès depuis la cage d'escalier commune à la terrasse du 2ème étage à rue en prévoyant un châssis fixe et un vitrage translucide ;
- Maximiser l'installation de toitures intensives en prévoyant des toitures végétales intensives sur toutes les toitures plates et sur la partie centrale de la toiture principale afin de rester dans les gabarits maximaux prévus par le RRU ;
- Pour les dispositifs d'infiltration, privilégier la mise en œuvre de dispositifs paysagers sans rejet à l'égout ;
- Respecter l'avis SIAMU.

La dérogation au RRU, Titre I, Art. 3, est accordée.

La dérogation au RRU, Titre IV, Art. 6, n'est pas accordée, se conformer aux normes du RRU, Titre IV ;

La dérogation au RRU, Titre VIII, Art. 6, est accordée.

La dérogation au RRU, Titre II, article 16 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.