

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 28811

Avenue du Parc 121

Etendre le logement du rez-de-chaussée à une partie du sous-sol, modifier l'escalier arrière, fermer le volume arrière et modifier les châssis en façade à rue.

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 04/02/2025 au 18/02/2025 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, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement et le long d'un espace structurant ;

Considérant que deux permis d'urbanisme ont été délivrés pour ce bien à savoir :

- PU12661 pour la construction de la maison a été délivré le 05/04/1935,
- PU27203 pour la création d'un duplex avec modification de volume, création d'une terrasse arrière, et modification des châssis en façade avant a été délivré sous conditions le 11/05/2020 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble d'habitation comprenant 4 logements, soit un par niveau, du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage ;

Situation projetée

Considérant que la demande porte uniquement sur le niveau du rez-de-chaussée et une partie du sous-sol ;

Considérant que la demande vise à :

- supprimer l'escalier extérieur,
- rehausser le mur en mitoyenneté côté n°123 de l'avenue du Parc ;
- modifier le volume arrière par la fermeture dans l'ancienne terrasse et cours anglaise en y intégrant un escalier,
- étendre le logement du rez-de-chaussée vers la partie arrière du sous-sol,
- modifier la proportion des châssis en façade arrière,
- remplacement des châssis en façade à rue ;

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 l'escalier extérieur, la modification de volume arrière et la rehausse du mur en mitoyenneté ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la modification de volume arrière ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- modification visible depuis l'espace publique en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Plan Régional d'Affectation du Sol) pour la modification de châssis au rez-de-chaussée,

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 ;

Motivation

Considérant que la suppression de l'escalier extérieur et la modification de volume permet de dégager l'intérieur d'îlot en améliorant les qualités esthétiques de celui-ci ; que la façade proposée est simplifiée et plus homogène que l'accès au jardin est maintenu ; qu'aucune imperméabilisation supplémentaire n'est prévue ; que cependant afin d'améliorer davantage les qualités de l'intérieur d'îlot au sens du PRAS, il conviendrait pour le revêtement de la terrasse de privilégier un revêtement perméable ; que la suppression du mur en mitoyenneté permet d'apporter d'avantage d'éclairage naturel aux constructions attenantes ; qu'elle est de faible superficie que cette modification a peu d'impact sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la modification de volume a peu d'impact sur les propriétés voisines qu'aucune rehausse en mitoyenneté n'est prévue ; que la dérogation au RRU, Titre I, Article 4 ;

Considérant que la modification proposée en façade à rue tend à se conformer à la façade d'origine en conservant le cintrage et l'imposte ainsi que le matériau bois ; que ces propositions tendant au respect des objectifs de la ZICHEE malgré la suppression des croisillons et le cintrage de la partie inférieure sous imposte ; que la suppression des croisillons permet d'offrir plus de lumière au logement ; que la simplification du dessin des châssis en façade s'harmonise davantage à l'ensemble de la façade pour laquelle le PU27203 a déjà permis une modification et simplification du dessin des châssis aux étages ; que la teinte des châssis n'est pas clairement mentionnée en plan ; que le demandeur déclare en séance qu'il seront de couleur identique à la porte d'entrée à savoir un « vert pin » que cette proposition est cohérente et vise une homogénéité des teintes de la façade ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de relever que des modifications ont été faites aux châssis en façade à rue aux autres étages ; qu'il convient pour ceux-ci soit de replacer des châssis conforme à la situation existante de droit soit d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme en vue de leur mise en conformité ;

Considérant que l'extension du logement vers une partie du sous-sol et le réaménagement intérieur de celui-ci, il apparaît que la demande propose un logement de qualité respectant les normes d'habitabilité du Titre II du RRU ; que l'accès au jardin se fait en intérieur ; que le logement répond au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant cependant que les locaux communs et de rangements sont réduits par la privation partielle du sous-sol ; que la demande prévoit une dizaine de caves ; qu'elles ne sont pas attribuées ; qu'il convient de revoir leur agencement en vue d'améliorer la conformité de l'immeuble aux articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU au regard de l'augmentation de l'occupation de l'immeuble par l'extension du logement vers les caves et au regard du nombre de logement dans l'immeuble ;

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 signale en séance que c'est bien la citerne existante qui est maintenue ; que que l'eau est actuellement utilisée pour l'arrosage du jardin et le trop-plein rejeté à l'égout ;

Considérant qu'il serait pertinent d'envisager la réutilisation des eaux pluviales à usage domestique pour les WC par exemple et d'envisager la déconnexion du trop-plein du rejet à l'égout en prévoyant pour le trop-plein une infiltration dans la zone de jardin ;

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas encore été émis ;

Considérant qu'il convient d'obtenir un avis favorable de celui-ci et de s'y conformer.

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Pour le revêtement de la terrasse de privilégier un revêtement perméable ;
- Revoir l'agencement du sous-sol en vue d'améliorer la conformité de l'immeuble aux articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU au regard de l'augmentation de l'occupation de celui-ci par l'extension du logement vers les caves et au regard du nombre de logement dans l'immeuble ;
- Pour la gestion des eaux pluviales, envisager la réutilisation des eaux pluviales à usage domestique pour les wc par exemple et d'envisager la déconnexion du trop-plein du rejet à l'égout en prévoyant pour le trop-plein une infiltration dans la zone de jardin ;
- Obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et s'y conformer ;

Pour mémoire :

Pour les châssis aux étages soit replacer des châssis conforme à la situation existante de droit soit introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme en vue de leur mise en conformité ;

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.