

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

Commission de concertation

séance du 05/11/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28368

Rue de Hal, 33

Mettre en conformité la modification de la répartition des logements (aménagement des combles), des façades, de l'isolation toiture et de la construction d'annexe au rez-de-chaussée .

Etaients présents

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

Commune de Forest - Echevin Urbanisme 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'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 08/10/2024 au 22/10/2024 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 ;~~

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 mixte ;

Considérant qu'un permis pour construire 2 maisons a été délivré en 1908 ; des transformations ont eu lieu suite à la délivrance d'un permis en 1934 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant 3 logements ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- La construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière, contre la limite mitoyenne avec le n° 31,
- L'isolation des façades arrière avec modification des baies (suppression des cintrages),
- La modification de répartition des logements, avec la création d'une chambre sous combles ;

Instruction de la demande

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 construction de l'annexe contre la limite mitoyenne avec le n° 31, l'isolation de la façade arrière et la toiture de l'annexe contre la limite mitoyenne avec le n° 35,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4, pour la construction de l'annexe contre la limite mitoyenne avec le n° 31, l'isolation de la façade arrière de l'annexe contre la limite mitoyenne avec le n° 35,
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 6, pour la toiture de l'annexe contre la limite mitoyenne avec le n° 35 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour les dérogations au RRU, Titre I, énoncées ci-avant ainsi que pour la dérogation au RRU, Titre II, Art. 3 pour la superficie de la chambre parentale au rez-de-chaussée, et le séjour/cuisine au 2^{ème} étage ;

Motivation

Considérant que la construction de l'annexe s'inscrit convenablement dans la volumétrie arrière de l'immeuble ; que l'isolation par l'extérieur des façades permet de les uniformiser en termes de finition ; que la modification des baies et le type de châssis proposés sont en harmonie avec lesdites finitions ; que l'ensemble des modifications prévues en partie arrière vise l'amélioration des qualités esthétiques en intérieur d'îlot ;

Considérant cependant, que la demande ne s'accompagne pas de mesures visant l'amélioration des qualités végétales en intérieur d'îlot ; que la surface perméable, de pleine terre et plantée y est fort réduite ; qu'il convient dès lors d'envisager la végétalisation des toitures plates ou du moins, l'installation d'un revêtement de toiture de teinte claire ; que cette mesure peut assurer un plus grand confort thermique pour les habitations et participe à la diminution du phénomène d'îlot de chaleur en ville ;

Considérant que la construction de l'annexe dépasse la hauteur du mur mitoyen avec le n° 31 ; que ce dépassement n'a un impact négligeable en termes de portées d'ombres sur cette parcelle contiguë ;

Considérant que la construction de l'annexe permet d'agrandir le séjour du logement au rez-de-chaussée et de le rendre ainsi plus confortable ;

Considérant que du côté de la parcelle voisine, il convient d'assurer une finition convenable pour la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour la construction de l'annexe peut être accordée ;

Considérant que la rehausse de l'annexe existante, vise l'isolation de sa toiture ; que cette rehausse est minime (15cm) et sans impact réel sur les parcelles voisines ; que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 relative à cette rehausse peut-être accordée ;

Considérant que pour la chambre parentale au rez-de-chaussée, la dérogation au RRU, Titre II, Art. 3 peut être accordée étant donné que la différence entre la surface de la chambre et la surface prescrite (14 m²) est négligeable ;

Considérant, au regard de la surface disponible dans l'immeuble, que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 3 pour le séjour au 2^{ème} étage ne peut pas être acceptée étant donné l'écart important entre la surface du séjour proposé (21,98 m²) et la surface minimale prescrite au RRU (28m²) ;

Considérant que le studio au 1^{er} étage est proposé sans pièce d'eau ni toilette ; qu'une buanderie et une salle de douche sont disposés à l'extérieur du logement, au 3^{ème} niveau de l'annexe ; que cette option ne peut pas correspondre au bon aménagement des lieux ; que les sanitaires doivent être accessibles à l'intérieur des logements ; qu'il convient donc, de revoir l'aménagement du studio au 1^{er} étage en y incluant une salle de douche et une toilette ;

Considérant, afin de se conformer au maximum aux normes d'habitabilité du RRU, Titre II, qu'il convient – par exemple – d'optimiser la répartition des logements comme suit :

- Prévoir l'accès au duplex 2^{ème}/combles au niveau du pallier de l'escalier à l'étage inférieur,

- Placer la chambre secondaire de ce logement en lieu et place de la buanderie,
- Supprimer au niveau du 2^{ème} étage la chambre arrière et étendre le séjour à la 2^{ème} travée ;

Considérant que dans l'annexe contre la mitoyenneté avec le n° 35, des baies latérales sont maintenues aux 2^{ème} et 3^{ème} niveaux ; que vu l'utilisation potentielle des pièces attenantes en tant que chambres, il convient d'assurer la suppression des vues vers l'extérieur par l'installation de châssis fixes à surface d'éclairage translucide et non transparente ;

Considérant qu'en façade à rue les châssis de fenêtre et la porte d'origine ont été remplacés par des éléments en PVC ton brun ; que ces éléments ne sont pas qualitatifs ; que cependant le bien ne présente pas d'enjeux patrimonial ; que le dessin de la porte de par sa simplicité apparaît acceptable ; que cependant le dessin des châssis de fenêtre est fortement modifié qu'il ne respecte ni le cintrage des baies ni la division ; que ces modifications ont un impact trop important sur les caractéristiques architecturales du bien ; qu'il convient dès lors de remplacer les châssis de fenêtre par des éléments respectant le dessin d'origine, notamment en ce qui concerne le respect du cintrage des baies et si nécessaire, compte tenu de la faible hauteur de l'allège, en prévoyant un garde-corps intégré à la façade ;

Considérant que la demande ne se conforme pas aux Articles 3, 16, 17 et 18 du RRU, Titre II, en ce que des espaces de rangement pour chaque logement, un local vélo/poussettes, un local poubelles et un local articles de nettoyage, n'y sont pas prévus ; que cependant, l'ensemble du sous-sol est aménagé en espaces communs ; qu'il convient de se conformer d'avantage aux Articles précités en optimisant l'utilisation du sous-sol ;

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 le permis pour la construction de l'immeuble (4614) révèle la construction d'une citerne d'eau de pluie en lieu et place de l'annexe proposée par la présente demande ; que le permis octroyé pour la construction de l'annexe du côté du n° 35 (12504) n'avance pas des données relatives à la citerne ni par rapport à une éventuelle modification de celle-ci ;

Considérant que la demande n'avance pas non plus des mesures visant à améliorer la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ; qu'il convient dès lors de les envisager, dans le respect du RCU en la matière ;

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

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Envisager la végétalisation des toitures plates ou bien choisir une finition à albédo élevé ;
- Revoir l'aménagement du studio au 1^{er} étage en y incluant une salle de douche et une toilette ;
- Revoir l'aménagement du logement du deuxième étage et entresol en se conformant au maximum aux normes d'habitabilité du RRU, Titre II, par exemple, en optimisant la répartition des logements comme suit :
 - o Prévoir l'accès au duplex 2^{ème}/combles au niveau du pallier de l'escalier à l'étage inférieur,
 - o Placer la chambre secondaire de ce logement en lieu et place de la buanderie,
 - o Supprimer au niveau du 2^{ème} étage la chambre arrière et étendre le séjour à la 2^{ème} travée ;
- Pour les baies latérales de l'annexe aux 2^{ème} et 3^{ème} niveaux, installer des châssis fixes à vitrage translucide ;
- Améliorer la conformité de l'immeuble aux Articles 3, 16, 17 et 18 du RRU, Titre II en revoyant l'aménagement du sous-sol ;
- En façade à rue, remplacer les châssis de fenêtre par des éléments respectant le dessin d'origine, notamment en ce qui concerne le respect du cintrage des baies et si nécessaire en prévoyant un garde-corps intégré à la façade ;
- Envisager l'amélioration de la gestion de l'eau de pluie dans la parcelle dans le respect du RCU ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Pour mémoire :

Les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6, pour les constructions en annexe sont accordées.

La dérogation au RRU, Titre II, Art. 3 pour la chambre parentale au rez-de-chaussée 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.