

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

Commission de concertation

séance du 22/10/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28148

POTENTIAS.R.L.

Rue Roosendael 206-206A

Rehausser un immeuble sur 2 niveaux et modifier les volumes arrières, la destination d'un atelier en logement avec profession libérale.

Étaient 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

Étaient 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 24/09/2024 au 08/10/2024 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 ;~~

Situation existante

Vu l'avis de la commission de concertation du 23/01/2024 libellé comme suit :

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 qu'un permis (13936) pour construire une maison a été délivré le 14/04/1939 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales comporte deux bâtiments à savoir :

- *un immeuble à rue à caractère mixte, avec un commerce au rez-de-chaussée et 4 logements repartis aux étages (2 par niveau), des caves en sous-sol et un grenier sous combles,*
- *un atelier arrière avec rez-de-chaussée et niveau sous combles (activité productive) ;*

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- *rehausser l'immeuble à rue de 2 niveaux et modifier sa volumétrie arrière par la fermeture des balcons et la rehausse des parties en porte-à-faux au niveau du 3^{ème} étage,*
- *pour ce même immeuble, l'augmentation du nombre de logements de 4 à 5,*
- *la suppression de la verrière sur la cour entre bâtiments,*
- *modifier la destination de l'atelier en maison unifamiliale,*
- *la réouverture de la petite cour derrière l'atelier et l'aménagement en lieu et place des zones de pleine terre et plantées,*
- *aménager un garage et un espace vélo dans l'entrée cochère ;*

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- *modification de l'intérieur d'ilot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour la rehausse de l'immeuble à rue et la modification de sa volumétrie arrière (fermeture des balcons, rehausse des parties en porte-à-faux), la suppression de la verrière sur la cour entre bâtiments, la modification de la destination de l'atelier en maison unifamiliale, la réouverture de la cour derrière l'atelier et son réaménagement,*
- *modification des caractéristiques urbanistiques du bien (Plan Régional d'Affectation du Sol, en ZH 2.5.2°) pour la rehausse de l'immeuble à rue,*
- *dérogation aux articles 4 et 6, Titre I du RRU pour la rehausse de l'immeuble à rue et la modification de sa volumétrie arrière (fermeture des balcons, rehausse des parties en porte-à-faux),*

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au Titre I du RRU énoncées ci-avant, ainsi que pour la dérogation à l'Article 10, Titre II du RRU, relative aux séjours/cuisines des logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que lors de l'enquête publique, 2 réactions ont été enregistrées (dont 1 pétition) portant principalement sur :

- *le risque de vis-à-vis gênants par rapport aux façades arrière des immeubles voisins à rue, suite au changement de destination de l'atelier en fond de parcelle compte tenu de la courte distance entre façades,*
- *le risque de portées d'ombres sur les maisons de la rue Henri Maubel, suite à la construction de 2 étages supplémentaires sur le bâtiment à rue,*
- *les nuisances sonores liées à l'affectation de logement en fond de parcelle et un accès à l'ilot non contrôlé,*
- *le nombre insuffisant de places de parking dans le garage de l'immeuble par rapport à l'augmentation du nombre de logements,*
- *l'absence d'affichage du projet dans la rue Henri Maubel ;*

Motivation

PRAS

Considérant que lors de la précédente commission de concertation il avait été demandé de perméabiliser davantage l'intérieur de l'ilot ; que la proposition tient compte de cette condition ; que la réouverture des 2 cours et leur perméabilisation partielle améliore les qualités végétales et de pleine terre de l'intérieur d'ilot ; que dès lors, cette mesure se conforme à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la configuration du bâti en intérieur d'ilot ne permet pas une reconversion de l'atelier en logement, au regard des contraintes telles que notamment, la proximité par rapport aux façades des immeubles à rue engendrant une perte d'intimité pour les logements existants, le manque de surfaces disponibles pour des espaces

d'agrèments, l'orientation des constructions, etc. ; que cette modification en intérieur d'îlot ne peut correspondre à la notion de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la rehausse du bâtiment à rue modifie les caractéristiques urbanistiques du bien ; que telle que proposée cette rehausse ne parvient toujours pas à s'insérer de manière cohérente dans la volumétrie existante du contexte urbain immédiat, qu'elle ne s'accorde pas aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ; que de plus cette extension engendre des portées d'ombres trop importantes sur la parcelle voisine au n° 208, ainsi que sur le bâtiment arrière de l'immeuble, alors que celui-ci est proposé en tant que logement ; que la rehausse est aussi excessive que pour la 1^{ère} version ; que la construction de 2 niveaux supplémentaires sur le bâtiment à rue ne se justifie que par la volonté de densifier la parcelle en nombre de logements ;

Qu'elle ne parvient finalement pas à s'inscrire dans les objectifs de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ; qu'il y aurait de proposer une réhausse s'intégrant davantage au contexte environnant et respectant les qualités patrimoniales et esthétiques du bien ;

RRU, Titre I

Considérant que la nouvelle version de la rehausse risque toujours d'engendrer des nuisances en termes de portées d'ombres vers les bâtiments voisins ; que de ce qui en découle les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU ne peuvent pas être accordées ; qu'une extension moins importante avec un recul plus important par rapport à l'alignement à rue pourrait s'envisager ;

Considérant que dans le cas des parties en porte-à-faux en façade arrière, la rehausse (volumes vitrés au niveau du troisième étage) n'a pas de réelle incidence sur le contexte urbain immédiat ; que la fermeture des balcons permet d'offrir des studios plus confortables bien que la suppression d'un espace extérieur privatif soit regrettable ;

Considérant que la suppression de la verrière et la reouverture de la petite cour derrière l'atelier améliore les qualités de la parcelle par la création de surfaces d'agrèments ;

RRU, Titre II

Considérant que pour les logements existants aux 1^{er} et 2^{ème} étages, des modifications telles que la création de pièces d'eau et l'augmentation de la surface des séjours sont apportées ; que cependant, l'habitabilité desdits logements n'est pas suffisamment améliorée, compte tenu des vis-à-vis potentiels avec le logement proposé en lieu et place de l'atelier ; que l'augmentation de la surface des séjour se fait en dépit des seuls espaces d'agrèments pour ces logements ; que ponctuellement, la rehausse prévue pour l'immeuble à rue n'implique pas de réelle amélioration pour les logements existants (4 logements 1 chambre) ;

Considérant que des locaux communs et de rangement sont prévus ;

Considérant qu'un local vélo d'une capacité de 14 emplacements est proposé ; que cependant cette capacité n'est possible qu'au moyen de rangements vélos verticaux ; que ce système n'est pas adapté aux différents types d'utilisateurs ; qu'il ne s'inscrit pas les recommandations du Vademecum vélo de Bruxelles-Environnement ;

Patrimoine

Considérant qu'il ressort du reportage photographique que le bien présente des éléments d'intérêt architectural telle que la cage d'escalier en granito, éclairée par une baie verticale à croisillons ; que le nouveau projet répond à la demande formulée précédemment de préserver cet élément ;

Eau

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme 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 dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que la demande prévoit l'installation d'une nouvelle citerne d'eau de pluie dans la cour d'une capacité de 7m³ ;

SIAMU

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la région de Bruxelles-Capitale.

AVIS DEFAVORABLE (unanime) :

Considérant que le demandeur a introduit en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés (01/03 indice C ; 02/03 indice C ; 03/03 indice C) ;

Considérant que l'objet de la demande porte toujours sur les objets suivants :

- rehausser l'immeuble à rue de 2 niveaux et modifier sa volumétrie arrière par la fermeture des balcons et la rehausse des parties en porte-à-faux au niveau du 2^{ème} étage,
- pour ce même immeuble, l'augmentation du nombre de logements de 4 à 5,
- la suppression de la verrière sur la cour entre bâtiments,

- la réouverture de la petite cour derrière l'atelier et l'aménagement en lieu et place de zones de pleine terre et plantées,

Considérant que la demande modifiées comporte les modifications suivantes :

- la modification du dernier niveau de la rehausse en l'étendant sur la totalité de la largeur de façade ;
- la modification de la destination de l'atelier en logement et profession libérale ;
- le réaménagement du rez-dechaussée ;

Considérant que les modifications visent à répondre aux objections émises sur la demande initiale ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation 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 la rehausse de l'immeuble à rue et la modification de sa volumétrie arrière (fermeture des balcons et rehausse des parties en porte-à-faux), la suppression de la verrière sur la cour entre bâtiments, la modification de la destination de l'atelier, la réouverture de la cour derrière l'atelier et son réaménagement,
- modification des caractéristiques urbanistiques du bien (Plan Régional d'Affectation du Sol, en ZH 2.5.2°) pour la rehausse de l'immeuble à rue,
- dérogation à article 4 Titre I du RRU pour la rehausse de l'immeuble à rue et la modification de sa volumétrie arrière (fermeture des balcons et rehausse des parties en porte-à-faux), la suppression de la verrière sur la cour entre bâtiments, la réouverture de la cour derrière l'atelier et son réaménagement,
- dérogation à l'article 6, Titre I du RRU pour la rehausse de l'immeuble à rue et la modification de sa volumétrie arrière (fermeture des balcons et rehausse des parties en porte-à-faux),

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au Titre I du RRU énoncées ci-avant, ainsi que pour la dérogation à l'Article 10, Titre II du RRU, relative aux séjours/cuisines des logements aux 1er et 2ème étages de l'immeuble à rue ;

Motivation

Considérant que la perméabilisation de la cour participe à l'amélioration des qualités de l'intérieur d'îlot au sens de la prescription 0.6 du PRAS ; que néanmoins l'ajout de plantations dans la cour permettrait d'améliorer davantage les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la nouvelle version propose une profession libérale au rez-de-chaussée du bâtiment en intérieur d'îlot ; que cette proposition doit être précisée, les professions libérales pouvant être tant du bureau que de l'activité productive ou encore de l'équipement etc. ; qu'il y a lieu dès lors de préciser l'affectation et l'utilisation de l'activité projetée au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;

Considérant qu'il faut maintenir les activités économiques ; que la compatibilité entre les affectations doit être en outre assurée ; qu'en ce sens, un logement accessoire à une activité, à l'étage, pourrait s'envisager ; que le niveau supérieur se prête moins aux activités économiques ; qu'afin de pouvoir considérer le logement comme accessoire, il convient de dédier au logement une superficie de maximum 50 % du bâtiment arrière et donc de dédier l'entièreté du rez-de-chaussée à une affectation de bureau ou activité productive ;

Considérant qu'afin de garantir la viabilité de l'activité économique au rez-de-chaussée arrière, il y a lieu de ne pas compromettre son accessibilité en conservant l'entrée cochère et en revoquant le placement de l'escalier du bâtiment arrière et en l'éloignant de la porte d'entrée ;

Considérant que le nouveau volume de la rehausse s'étend sur toute la largeur de l'immeuble ; que cette modification permet une meilleure cohérence vis-à-vis du bâtiment existant ; que cependant la superficie du volume proposée reste excessive ; qu'un recul plus important par rapport à l'alignement à rue avait été suggéré lors de la précédente commission de concertation ; Que le nouveau volume reste fort imposant et qu'un volume ne dérogeant pas au RRU serait plus acceptable ; que cela nécessite une adaptation relativement minime du volume du dernier niveau, permettant un moindre impact sur les propriétés voisines ; qu'à cette condition, les dérogations aux articles 4 et 6 peuvent être accordées ;

Considérant que la nouvelle façade de la rehausse du bâtiment avant, modifie les caractéristiques urbanistiques du bien ; que le revêtement en zinc gris anthracite apparaît peu cohérent d'une part avec les caractéristiques architecturales de la façade existante et d'autre part il risque d'engendrer une surchauffe de par la teinte foncée choisie ; que par ailleurs, les alignements des nouvelles baies ne semblent pas guidés par une logique architecturale ; que la reprise de certains alignements de la façade

existante améliorerait les caractéristiques architecturales de la nouvelle façade ; qu'il y a lieu dès lors de revoir les alignements de baies de la rehausse et proposer un revêtement de teinte plus claire ;

Considérant que les séjours des logements 1,2,3 et 4 dérogent au RRU Titre II article 10 en ce que la superficie éclairante est inférieure à 1/5e de sa superficie plancher, que ces pièces sont situées en façade avant du bâtiment existant, que les baies participent à la composition de la façade du bâtiment, qu'une modification de celle-ci est peu souhaitable, que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que le vis-à-vis entre les chambres au 1ère étage du bâtiment avant et le séjour au 1er étage du bâtiment arrière est regrettable ; que pour supprimer ce vis-à-vis, il y a lieu de prévoir pour la façade avant du bâtiment arrière des vitres translucides au 1ère étage et non opaque tel qu'indiqué en plan ;

Considérant que le local vélo est déplacé et agrandi de façon à mettre suffisamment de vélo pour l'ensemble des occupants du bien ; qu'il dispose d'une petite fenêtre donnant sur la cour ; que celle-ci risque d'engendrer des vues intrusives vers la cour ; qu'il y a lieu de prévoir pour cette fenêtre un vitrage translucide ;

Considérant que le rangement vélo dans l'entrée cochère n'est pas justifié et encombre l'accès vers le bâtiment arrière compromettant ainsi son accessibilité ; que le RRU préconise un local vélos fermé et indépendant des parkings ; que le local vélo à l'arrière déjà prévu à cet effet apparait suffisant ; que la présence d'une activité dans le bâtiment en intérieur d'îlot nécessite l'utilisation de l'entrée cochère pour permettre l'accès vers celui-ci ; qu'il y a lieu de libérer le passage de l'entrée cochée par la suppression des vélos et du stationnement de véhicule ;

Considérant que la position au rez-de-chaussée côté façade à rue du bureau/chambre d'amis ne permet pas d'offrir suffisamment d'intimité à cette pièce ; que l'immeuble manque d'espace de rangement cave ; qu'il y a lieu de transformer cette zone en espace de rangement ;

Considérant que le positionnement en biais de la porte d'accès au logement 5 ne permet pas l'aménagement d'un palier de taille raisonnable ; que cette proposition ne correspond pas au bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de l'entrée dans le respect des normes d'habitabilité de l'ensemble du logement ;

Considérant que les plans ne sont pas à la bonne échelle ; que les plans doivent être dressés à l'échelle de 1/50 ; qu'il y a lieu de rectifier cette erreur ;

Considérant qu'il y a une incohérence entre l'annexe I, qui mentionne dans « superficie de toiture verte » une toiture végétalisée de 74 m², et les plans ; qu'il y a lieu de représenter cette toiture verte dans les plans également ;

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Ajouter des plantations dans la cour
- Préciser l'affectation et l'utilisation de l'activité projetée au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
- Pour le bâtiment en intérieur d'îlot, dédier l'entièreté du rez-de-chaussée à une affectation de bureau ou activité productive et conserver le logement comme accessoire à l'activité ;
- Conserver l'entrée cochère et revoir le placement de l'escalier du bâtiment arrière en l'éloignant de la porte d'entrée
- Pour la rehausse du bâtiment avant prévoir un volume ne dérogeant pas au RRU ;
- Revoir les alignement de baies de la rehausse et proposer un revêtement de teinte plus claire ;
- Prévoir pour la façade avant du bâtiment arrière des vitres translucides au 1ère étage et non opaque tel qu'indiqué en plan;
- Prévoir pour la fenêtre du local vélo un vitrage translucide ;
- Libérer le passage de l'entrée cochée par la suppression des vélos et stationnement de véhicule ;
- Transformer la pièce bureau/chambre d'ami du rez-de-chaussée du bâtiment avant en espace de rangement ;
- Revoir l'aménagement de l'entrée du logement 5 dans le respect des normes d'habitabilité de l'ensemble du logement ;
- Corriger l'échelle des plans à l'échelle de 1/50
- Représenter dans les plans la toiture verte mentionnée dans l'annexe I

La dérogation à l'article 4, Titre I du RRU peut être accordée pour la rehausse de l'immeuble à rue et la modification de sa volumétrie arrière (fermeture des balcons et rehausse des parties en porte-à-faux), la suppression de la verrière sur la cour entre bâtiments, la réouverture de la cour derrière l'atelier et son réaménagement.

La dérogation à l'article 6, Titre I du RRU peut être accordée pour la rehausse de l'immeuble à rue et la modification de sa volumétrie arrière (fermeture des balcons et rehausse des parties en porte-à-faux).

La dérogation à l'article 10, Titre II du RRU peut être accordée pour le séjours/cuisines des logements aux 1er et 2ème étages de l'immeuble à rue.

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.