

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

# Commission de concertation

## séance du 02/02/2021

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## **AVIS : PU 27443**

**ENVERGURES.P.R.L.**

**Avenue Brugmann 104**

**Mettre en conformité la modification du nombre de logements (1 à 3), de destination du rez en commerce et la réalisation d'annexes et de lucarnes**

---

### Etaient présents

Commune de Forest  
Commune de Forest

Administration régionale en charge des monuments et sites

Administration régionale en charge de l'urbanisme

~~Bruxelles Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

### Abstention

### Etaient absents excusés

Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – Bruxelles 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 ;

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 ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestres et Echevins du 05/01/2021 au 19/01/2021 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 ;

~~Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020, Article 6 ;~~

~~Considérant que tous les participants ont, préalablement à la présente réunion, donné leur accord pour la tenue de la commission de concertation en vidéo conférence ;~~

### **Situation existante**

Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant qu'un permis pour construire une maison unifamiliale a été délivré en 1905 ;

Considérant qu'un permis de bâtir pour la transformations du rez-de-chaussée en commerce a été délivré en 1960 et annulé par la suite en 1961 (raisons non identifiées) ;

Considérant que la situation légale du bien, au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

Considérant que des transformations importantes au regard du projet d'origine, ont été apportées, notamment en ce qui concerne le bâtiment principal ; des transformations telles que l'ajout d'un niveau supplémentaire et la modification de la façade à rue ;

Considérant qu'au regard des techniques constructives employées et du style adopté pour la façade, ses transformations ont vraisemblablement été décidées et mises en exécution lors de la construction de l'immeuble ;

### **Projet**

Considérant que la demande vise la mise en conformité des actes et travaux suivants :

- la fermeture de la cour arrière,
- la surélévation du volume en annexe à gauche et la modification des niveaux des planchers internes,
- l'aménagement d'une terrasse sur le volume de cette annexe,
- la construction d'un 2<sup>ème</sup> volume en annexe, à droite, d'une profondeur plus importante au niveau des étages,
- la rehausse du mur mitoyen commun avec le bien sis au n°3 de la rue Darwin,
- la construction de lucarnes sur les deux versants de la toiture principale,
- la modification de la façade à rue,
- la modification du nombre de logements de 1 vers 3, dont un appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage, 1 appartement 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage et un duplex repartit entre le 3<sup>ème</sup> étage et le niveaux sous combles,
- l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée,
- la construction d'un escalier en fond de parcelle, reliant le rez-de-chaussée et le sous-sol ;

### **Instruction de la demande**

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- actes et travaux qui portent atteinte en intérieur d'ilot (PRAS – Prescriptions générales , 0.6), pour la modification des constructions en partie arrière, notamment en ce qui concerne les annexes et la terrasse,
- modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement (PRAS – Prescriptions générales, 0.12), pour l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée,
- modifications visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS- Prescriptions relatives aux zones en surimpression, 21), pour les modifications plus récentes apportées en façade à rue, telles que la baie d'accès au commerce, le garde-corps sur oriel ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4, pour la fermeture de la cour arrière,
- dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Articles 4 et 6 pour les modifications apportées à l'annexe,

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour les dérogations au RRU, Titre II, suivantes :

- Art. 3, pour les séjours aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages,
- Art. 4 (dérogation non sollicitée), pour la hauteur sous plafond des locaux situés dans l'annexe à gauche,
- Art. 10, pour l'éclairage naturel insuffisant de la chambre secondaire au 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant qu'il apparaît que la construction de l'annexe et la modification de l'annexe existante à gauche ainsi que la lucarne ont été réalisées au moins depuis 1977 (source BRUCIEL) ; Considérant de ce qui en découle, que lesdites modifications de la situation de droit peuvent être acceptées par application de l'article 330 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

#### **PRAS – Intérieur d'ilot**

Considérant que la couverture de la cour peut être accordée compte tenu du fait qu'elle est entourée de constructions dont la hauteur empêche de manière importante son ensoleillement ;

Considérant cependant, que ladite couverture ne s'inscrit pas dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS, étant donné qu'elle n'améliore nullement, les qualités végétales et paysagères de la parcelle ; qu'il conviendrait dans cette optique, de végétaliser la couverture de la cour arrière ;

Considérant d'ailleurs que la terrasse sur l'annexe à gauche, ne participe pas non plus de manière optimale à l'amélioration du cadre végétale et paysager de la parcelle ; Considérant dès lors, qu'il conviendrait de destiner une partie de sa surface à l'installation d'un bac à plantes fixe ;

#### **PRAS – Modification d'un logement**

Considérant que la modification de la destination d'une partie de l'immeuble en commerce peut être acceptée, étant donné l'ancienneté de la modification du rez-de-chaussée à cette fin, attestée par la création d'une baie d'accès en façade à rue ; Que de ce qui en découle, cet aménagement se conforme à la prescription générale 0.12, 9° du PRAS ;

Considérant d'ailleurs, que la destination commerciale du rez-de-chaussée s'inscrit convenablement dans le contexte urbain immédiat, ou des nombreux commerces de proximité se sont développés (Av. Brugmann et rue Darwin) ;

Considérant en outre, que la division des étages et combles en 3 logements distincts peut être acceptée, étant donné les qualités d'habitabilité dont les logements en question jouissent ;

#### **PRAS – ZICHEE**

Considérant que les modifications en façade à rue, relatives au percement d'une baie d'accès au commerce au rez-de-chaussée s'insère de manière harmonieuse, dans la composition architecturale de ladite façade ;

Considérant cependant que le garde-corps sur l'oriel ne répond pas aux objectifs de la zone ZICHEE ; Qu'il y a lieu de proposer un garde-corps plus intégré à la façade en privilégiant un rythme plus vertical ;

#### **RRU, Titre I**

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour la fermeture de la cour arrière peut être accordée, étant donné que cette mesure n'engendre pas de vraies nuisances au regard des propriétés voisines, notamment en ce qui concerne l'apport d'ombre, vu que cette couverture ne dépasse en aucun cas la hauteur des murs en mitoyenneté qui l'entourent ;

#### **RRU, Titre II**

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 3 pour les séjours du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, peut être accordée compte tenu que la différence de surfaces existantes par rapport aux surfaces minimales prescrites est peu importante ;

Considérant que la dérogation (non sollicitée) au RRU, Titre II, Art. 4, concernant la hauteur sous plafond de certains locaux situés dans l'annexe à gauche (niveaux +0,5, +01, +01,5 et +02 des plans de la demande), peut être accordée, de par le fait qu'il ne s'agit pas de pièces de vie, que d'ailleurs cela permet d'équiper les logements au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages des pièces d'eau confortables et des espaces de rangement et buanderie, indépendants ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 pour la chambre secondaire au 3<sup>ème</sup> étage peut être accordée, compte tenu de sa configuration, qui intègre une pièce d'eau ouverte (contenant douche et lavabo) ;

Considérant que la demande prévoit des espaces attenants pour chaque logement, à utiliser prioritairement en tant que buanderies ; Considérant que la dimension desdits locaux peut aussi permettre son utilisation en tant qu'espaces de rangement, vu le manque de caves individuelle pour chaque logement en sous-sol ;

Considérant que la demande tend à se conformer à l'Art. 17 du Titre II, en ce qu'un espace derrière l'escalier commun est mis à disposition en tant qu'espace à vélos ; Considérant cependant, qu'il conviendrait d'aménager cet espace afin que 4 vélos au minimum, puissent être rangés et accrochés de manière convenable ;

#### **Règlement Communal d'Urbanisme (RCU)**

Considérant qu'au regard de la densification du bâti en terme de nombre de logements notamment, il serait pertinent de revoir la gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Considérant en effet 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 (toiture en eau, toiture végétale, citerne...) ;

#### **Terrasse**

Considérant que, comme signalé ci-avant (voir PRAS), la terrasse ne peut être acceptée telle qu'aménagée actuellement, étant donné qu'elle n'offre pas une amélioration suffisante du point de vue végétal et paysager de la parcelle ;  
Considérant par ailleurs, que vu sa proximité à la limite mitoyenne gauche, et au regard de la hauteur à laquelle ladite terrasse est aménagée, des vues intrusives sont engendrées vers les propriétés voisines ;  
Considérant dès lors, qu'afin d'améliorer les aspects précités, il conviendrait réduire la profondeur de la terrasse d'un minimum de 60cm par rapport à l'alignement de façade de l'annexe, et que cet écart soit investi en bac à plantes ;

#### **Rehausse du mur mitoyen**

Considérant que la commun avec la parcelle sise au n° 3 de la rue Darwin, peut être acceptée, étant donné la faible hauteur rehaussée (27cm), et compte tenu que, du côté de la parcelle voisine une toiture inclinée investi la profondeur de la parcelle ;

#### **Lucarne arrière**

Considérant que la construction de la lucarne arrière peut être acceptée, compte tenu que ses dimensions n'impliquent pas de réelles nuisances pour la propriété voisine à gauche ; que cette construction assure un passage confortable vers la terrasse sur l'annexe à gauche ;

#### **Escalier**

Considérant que la construction d'un escalier en fond de parcelle, reliant le rez-de-chaussée commercial au sous-sol, assure une circulation interne confortable ;

#### **Divers**

Considérant qu'il y a lieu de corriger l'élévation de la lucarne conformément à la situation de fait ; Qu'en effet l'élévation n'est pas cohérente avec la coupe ;

#### **SIAMU**

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

**AVIS Favorable sous conditions (unanime) :**

- Proposer un garde-corps au-dessus de l'oriel plus intégré à la façade en privilégiant un rythme plus vertical ;
- Végétaliser la couverture de la cour arrière ;
- Revoir l'espace vélo afin que 4 véhicules au minimum, puissent être rangés et accrochés de manière convenable ;
- Envisager une gestion des eaux pluviales dans la parcelle, dans le respect du Plan de Gestion de l'Eau et du RCU en la matière ;
- Réduire la profondeur de la terrasse d'un minimum de 60cm par rapport à l'alignement de façade de l'annexe, et que cet écart soit investi en bac à plantes ;
- Corriger l'élévation de la lucarne conformément à la situation de fait et en cohérence avec la coupe ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises par l'avis du SIAMU.

Les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 sont accordées.

Les dérogations au RRU, Titre II, Articles 3, 4 et 10 sont accordées.

**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.***