

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

Commission de concertation
séance du 24/09/2024
Urbanisme Environnement

Téléphone :
02.348.17.21/26
Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28522

Avenue Wielemans Ceuppens, 145

Rehausser un immeuble, démolir une véranda et un escalier extérieur, construire une annexe arrière et diviser le logement unifamilial en 6 logements distincts.

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 27/08/2024 au 10/09/2024 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 ;~~

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 espace structurant et en zone d'habitation ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour construire une maison a été délivré le 25/05/1920 ;

~~Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles Capitale (article 333 du CoBAT) ;~~

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

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- La démolition de la toiture à versants et la rehausse de l'immeuble de 2 niveaux,
- L'extension de l'immeuble dans le sens de la profondeur jusqu'à l'alignement avec les constructions de référence à gauche et à droite,
- La démolition d'une véranda, d'un escalier extérieur et des éléments portants,
- La modification de certains éléments structurels à l'intérieur de l'immeuble,
- La division de l'immeuble et ses extensions en 6 logements ;

Considérant les logements proposés, à savoir :

- Un duplex 3 chambres reparti entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage arrière, le garage existant et la zone de cour et jardins sont à jouissance exclusive de ce logement,
- 1 logement 1 chambre au 1^{er} étage, côté rue,
- 1 logement 3 chambres au 2^{ème} étage,
- 1 logement 3 chambres au 3^{ème} étage,
- 1 logement 3 chambres au 4^{ème} étage,
- 1 logement 1 chambre au 5^{ème} étage ;

Considérant que le programme se complète avec l'installation d'un ascenseur, un local vélo au rez-de-chaussée, des caves et d'autres espaces communs en sous-sol ;

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

- Actes et travaux à l'intérieur d'ilot (PRAS – Prescription générale, 0.6) pour les travaux prévus en partie arrière,
- Modification des caractéristiques urbanistiques du bien (PRAS, prescriptions particulières, 2.5.2°) pour la rehausse et l'extension arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) suivantes :

- Titre I, Art. 13, pour le taux d'imperméabilisation de la parcelle,
- Titre II, Art. 10, pour l'éclairage naturel insuffisant des séjours au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage ;

Motivation

PRAS 0.6

Considérant que des documents photographiques montrent que la véranda et l'auvent sur balcon et palier extérieurs arrière étaient déjà construits en 1996 ; que la construction (atelier) en fond de parcelle était déjà réalisée en 2004 ;

Considérant que la demande prévoit le démontage de la véranda et du auvent ainsi, que le passage couvert menant à l'atelier ; que la demande prévoit le maintien de l'atelier ; que cette mesure ne se justifie pas ; qu'au regard de l'augmentation du nombre de logements il convient d'améliorer l'intérieur d'ilot dans le respect des objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS en augmentant la surface perméable, de pleine terre et plantée suite à la suppression de l'ensemble des constructions irrégulières y existantes ;

PRAS 2.5.2°

Considérant que le cadre urbain environnant se caractérise par des immeubles à rue construits d'un seul tenant ou ayant été rehaussés en respectant l'architecture des parties visibles depuis l'espace public ; que de ce fait, la demande modifie de manière importante les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant cependant, que l'extension prévue s'inscrit convenablement dans son contexte, au regard des aspects suivants :

- Le volume s'insère entre deux hauts bâtiments de hauteurs similaires, l'extension permet donc un rapport harmonieux entre ces 2 bâtiments voisins,
- La rehausse est proposée dans un langage architectural contemporain permettant une distinction qualitative avec la façade existante,
- L'alignement du bâtiment en termes de profondeur, par rapport à la profondeur des bâtiments voisins sur 5 niveaux, permet une amélioration des qualités architecturales en partie arrière,
- L'ensemble de modifications de volume s'inscrivent dans les gabarits prévus par le RRU;

Au regard du patrimoine

Considérant que la demande prévoit en partie arrière, la démolition du volume-palier et l'escalier extérieur menant au jardin depuis le 1^{er} étage ; que de éléments tels que le garde-corps, sont qualitatifs ; qu'il convient d'envisager son utilisation

Considérant que la demande prévoit le maintien de l'ensemble d'éléments de composition en façade à rue ; que cependant, il y a lieu d'améliorer l'aspect architectural de la façade au moyen de l'uniformisation de teintes en fonction de chaque élément (boisseries, pierre bleu, briques, ferronneries, etc.), le nettoyage des surfaces et la suppression d'éléments tels les protections en plastique des fenêtres au rez-de-chaussée ;

Considérant que les photographies des espaces intérieurs introduites révèlent que l'escalier et le hall d'entrée à l'immeuble gardent des éléments qualitatifs tels que les boisseries, les moulures et carrelages ; que la cage d'escalier se complète par une verrière permettant de mieux éclairer cet espace ;

Considérant que la demande vise à supprimer cet dernier élément ; qu'une telle mesure ne se justifie pas, qu'il y a moyen de préserver cette source d'éclairage zénithal, vu la surface disponible et la configuration des logements ; qu'il convient dès lors, de maintenir la verrière et l'éclairage zénithal de la cage d'escalier ;

Considérant qu'au regard des très nombreuses modifications à l'intérieur du bâtiment, il convient de compléter le reportage photo de la demande ;

Considérant que le choix de matériaux pour l'extension vise à retrouver un vrai contraste par rapport aux parties existantes à conserver ; qu'il y a moyen cependant, de participer à la diminution du phénomène d'îlot de chaleur en optant pour les finitions, des matériaux à albédo élevé ;

Au regard de l'habitabilité

Considérant que la demande déroge à l'Art. 10, Titre II du RRU, en ce que les séjours aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage ne bénéficient pas d'un éclairage naturel qui respecte la proportion prescrite au RRU (1/5 de la surface de la pièce) ; que cependant cette dérogation peut être accordée, compte tenu des aspects suivants :

- Les séjours concernés bénéficient d'un double apport d'éclairage naturel dans les 3 cas, compte tenu que les salles à manger à chaque étage, sont attenantes à la façade arrière et comportent des ouvertures vers l'extérieur équivalentes à la largeur desdites pièces,
- En situation de droit, les pièces à rue étaient considérées déjà en tant que pièces de vie, il s'agit donc d'une situation dérogatoire héritée de la situation de droit,
- La modification des baies afin de supprimer la dérogation diminuerait fortement la qualité architecturale et patrimoniale de la façade à rue ;

Considérant de ce qui en découle que la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU peut être accordée ;

Considérant que l'ensemble de logements bénéficient d'espaces extérieurs d'agrèments ;

Considérant que les logements proposés sont qualitatifs du point de vue de sa surface ; qu'il convient cependant, au regard de l'orientation du bâtiment de favoriser les appartements traversants et, pour les pièces à rue, de prévoir des solutions d'isolation acoustique performantes ;

Considérant que la circulation verticale est optimisée au moyen de l'installation d'un ascenseur ;

Considérant que la demande se conforme aux Articles 16, 17 et 18 en ce qu'elle prévoit l'aménagement d'un local à ordures ménagères, un local vélo et poussettes de facile accès et des caves pour chaque logement ;

Au regard de la gestion des eaux pluviales à la parcelle

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 la demande prévoit le maintien et l'utilisation de la citerne d'eau de pluie existante ;

Considérant que la demande se présente comme l'opportunité d'améliorer la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ; qu'il convient dès lors d'assurer cette amélioration dans le respect du RCU en la matière au moyen de la réutilisation de l'eau de pluie à des fins domestiques et la déconnection du rejet à l'égout par infiltration en privilégiant les dispositifs en surface (jardin de pluie, etc.) ; qu'il convient de fournir une note en ce sens et d'adapter les plans et formulaires en fonction des dispositifs projetés ;

Au regard de la faune et la flore

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 et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant que le projet se trouve le long d'une continuité verte (liaison entre les espaces vert) au PRDD ; qu'il y a dès lors lieu de porter une attention particulière aux qualités végétales des aménagements proposés ;

Considérant l'importance du choix des essences pour assurer la qualité écologique de ces aménagements ; qu'il faut dans ce cadre de favoriser les espèces indigènes, voir à cet effet la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes ;

Considérant que le site du projet est soumis à des niveaux sonores importants du fait du bruit générés par le trafic routier et les transports en commun sur l'avenue Wielemans Ceuppens ; que la façade avant est soumise à des niveau de bruit moyen dépassant les 70 dB en journée et les 60 dB en période de nuit ; qu'il y a dès lors lieu de favoriser les appartements traversants et, pour les pièces à rue, de prévoir des solutions d'isolation acoustique performantes ;

Au regard du SIAMU

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

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition :

- Prévoir le dégagement de l'intérieur d'ilot en sa totalité par la démolition/démontage des constructions irrégulières y présentes ;
- Envisager la réutilisation de certains éléments qualitatifs de l'escalier extérieur vers le jardin, tel que le garde-corps ;
- Améliorer l'aspect architectural de la façade à rue en uniformisant et précisant d'avantage les teintes en fonction de chaque élément (boisseries, pierre bleue, briques, ferronniers, etc.), et la suppression des éléments ajoutés tels que les protections en plastique des fenêtres au rez-de-chaussée ;
- Utiliser, pour les finitions de l'extension, des matériaux à albédo élevé et préciser leurs teintes ;
- Maintenir la verrière, ainsi que l'éclairage zenithal de la cage d'escalier et revoir l'aménagement en fonction et dans le respect du RRU, Titre II ;
- Pour les pièces à rue, prévoir des solutions d'isolation acoustique performantes ;
- Améliorer la gestion des eaux pluviales dans la parcelle dans le respect du RCU en la matière au moyen de la réutilisation de l'eau de pluie à des fins domestiques et la déconnection du rejet à l'égout par infiltration en privilégiant les dispositifs en surface (jardin de pluie, etc.) ; Fournir une note en ce sens et adapter les plans et formulaires en fonction des dispositifs projetés ;
- Implanter des nichoirs dans les nouvelles façades ;

- Compléter le reportage photo de l'intérieur de l'immeuble ;
- Améliorer le cadre végétal en intérieur d'ilot, par l'augmentation de surfaces de pleine terre et plantées ;
- Porter une attention particulière aux qualités végétales des aménagements proposés ;
- Pour les plantations favoriser les espèces indigènes, voir à cet effet la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

La dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU 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.