

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

Commission de concertation

séance du 03/12/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28708

Av. Van Volxem, 250

Modifier le nombre de logements de 3 à 4 par rehausse d'un niveau, aménager une terrasse arrière.

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 05/11/2024 au 19/11/2024 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 de forte mixité et le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'un premier permis a été délivré en 1909 pour la construction d'un immeuble ; que des modifications ont été apportées suite à la délivrance de permis entre 1928 et 2017 ;

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

Objet de la demande

Considérant que la demande porte sur les actes et travaux suivants :

- Le démontage des versants de l'ancienne toiture du bâtiment et la rehausse de l'immeuble,
- L'augmentation du nombre de logements de 3 à 4,
- L'aménagement d'une terrasse arrière ;

Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en ce qu'elle vise la modification des caractéristiques urbanistiques du bien (PRAS – Prescriptions particulières, 4.5.1°) pour la rehausse de l'immeuble ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué en ce qu'elle déroge à l'Art. 8, Titre II du RRU pour le manque d'un sas entre le WC et le séjour du nouvel appartement ;

Motivation

Considérant que le projet de rehausse de l'immeuble se traduit en un volume avec toiture à double versant, comportant 1 étage supplémentaire et des combles ; que le volume présente un recul de 60cm par rapport à la façade à rue et une profondeur équivalente aux 2 premières travées des étages inférieurs ; qu'une terrasse est proposée sur une partie de la toiture plate arrière ; Considérant que cette configuration modifie les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, notamment en ce qui concerne l'extensions côté rue ;

Considérant que les gabarits des constructions attenantes rendent envisageable la rehausse de l'immeuble ; qu'elle est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme en termes de gabarit ; que cependant la proposition s'intègre peu à l'architecture de la façade à rue ; que les plans de réalisation ne détaillent pas suffisamment les finitions prévues pour la rehausse ;

Considérant que la façade à rue, présente des finitions notamment en zinc et des ouvertures qui ne trouvent pas de correspondance aux proportions et alignements qui caractérisent les étages inférieurs ; que la rehausse n'est pas en harmonie donc, avec la façade existante ; que sa construction risque de diminuer la valeur de composition de cette façade ; qu'elle ne s'intègre pas aux caractéristiques architecturales de la façade ; qu'il convient dès lors de revoir le projet en améliorant sensiblement cet aspect ;

Considérant que la demande ne vise pas d'amélioration des logements existants ; que par ailleurs, il s'avère regrettable que la diversification du type de logements ne soit pas envisagée par la demande, compte tenu que la demande ne présente que des logements 1 chambre ;

Considérant que la rehausse comporte l'aménagement d'un nouveau logement de type duplex, 1 chambre ; que l'ajout d'un nouveau logement de même typologie n'apparaît pas pertinent ; que cependant l'agrandissement du logement inférieur permettrait de diversifier la typologie des logements dans l'immeuble ;

Qu'en outre la demande n'améliore pas suffisamment la conformité de l'immeuble en terme de locaux communs et de rangement au regard de l'augmentation du nombre de logement ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 8, Titre II du RRU ne peut pas être accordée, compte tenu de la possibilité de respecter cette prescription par un autre aménagement ; qu'il convient donc, de revoir le projet dans le respect du RRU, Titre II ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate arrière ; que cette mesure correspond au bon aménagement des lieux, étant donné qu'elle permet l'aménagement d'un espace d'agrèments extérieur ; que cependant, la partie de la toiture non traitée en tant que terrasse reste sans finition ; qu'il est regrettable que la demande ne prévoit pas la végétalisation de cette partie de la toiture ; qu'outre l'amélioration des qualités végétales et paysagères que cela comporte, la végétalisation des toitures contribue à améliorer le confort thermique des logements, permet de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur en ville et participe à une meilleure gestion des eaux pluviales ; qu'il convient dès lors de végétaliser ces toitures ;

Considérant la demande ne prévoit pas de modification en façade à rue ;que cependant le reportage photo montre notamment des châssis bipartites ; que cependant le demandeur déclare en séance que des châssis conforme à la situation existante de droit viennent d'être installés ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), encouragent à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant que dans sa note technique la demande avance l'utilisation de 2 circuits d'évacuation correspondants aux 2 versants de la nouvelle toiture ; que l'eau du versant à rue serait rejetée directement à l'égout public, tandis que celle du versant arrière sera envoyée vers une citerne existante en sous-sol et constituée d'éléments préfabriqués, d'une capacité de 2500 litres ;

Considérant que la proposition ne se conforme pas au RCU compte tenu du fait que la demande modifie le système de récolte des eaux pluviales par la modification de la toiture ;

Considérant qu'il convient dès lors, de prévoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales dans la parcelle dans le respect dudit règlement

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 ; qu'il convient d'étudier cette possibilité ;

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

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Ne pas augmenter le nombre de logement ;
- Revoir le projet de la rehausse en améliorant son intégration aux caractéristiques de l'immeuble et en détaillant davantage les matériaux et finitions de celles-ci ;
- Végétaliser la toiture plate à côté de la terrasse ;
- Prévoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales dans la parcelle dans le respect du RCU en complétant la demande par une note technique et en adaptant les plans et formulaires en conséquence ;
- Etudier la possibilité d'installation de nichoirs dans les nouvelles parois de la rehausse pour l'accueil de la petite faune ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

La dérogation à l'Art. 8, Titre II du RRU n'est pas 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.