

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

Commission de concertation

séance du 06/04/2021

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 27401

BAMAS.P.R.L.

Avenue des Sept Bonniers 244

Mettre en conformité la modification du nombre de logements (1 à 2), du volume de l'annexe arrière et de la façade avant

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

Commune de Forest

Commune de Forest

Commune de Forest - Secrétariat

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

Administration régionale en charge des monuments et sites

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 Bourgmestre et Echevins du 09/03/2021 au 23/03/2021 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 2 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 à prédominance résidentielle ;

Considérant qu'un permis pour construire une maison unifamiliale a été délivré en 1903 ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (PU23531), portant sur la division de l'immeuble en 2 logements, a été refusée en 2006 ;

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

Objet de la demande

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

- la modification de la maison en deux logements distincts,
- la démolition de l'annexe d'origine et la construction d'une nouvelle annexe au rez-de-chaussée,
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe construite,
- le remplacement des châssis et portes d'accès d'origine en façade à rue ;

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),
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour les dérogations suivantes :

- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 ;
- dérogation au RRU, Titre II, Articles 3 et 10 pour le séjour au 1^{er} étage,
- dérogation au RRU, Titre II, Art. 4 pour la mezzanine,
- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) en matière de gestion des eaux pluviales (suppression de la citerne) ;

Considérant que lors de l'enquête publique des réactions ont été introduites, portant sur les aspects suivants :

- profondeur de l'annexe,
- vues intrusives depuis la terrasse vers les propriétés voisines,
- diminution de l'espace vert en intérieur d'ilot ;

PRAS – Intérieur d'ilot

Considérant que la construction de l'annexe n'est pas de nature à diminuer les qualités perméables, végétales et paysagères en zone de cour et jardin ;

Considérant , que l'annexe fait partie du contexte urbain en intérieur d'ilot au moins depuis 1996 (source BRUCIEL);

Considérant que l'aménagement de la terrasse pourrait être acceptée au moyen d'une meilleure définition des surfaces utilisables et des parties végétalisées (bacs à plantes) ;

RRU – Titre I

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour la profondeur de la terrasse ne peut pas être acceptée, étant donné que de par sa profondeur, des vues plongeantes et intrusives sur la propriété voisine à droite (N° 246) sont engendrées ;

Considérant qu'une meilleure disposition de la zone végétalisée, entre l'alignement de la façade arrière de l'annexe et la zone utilisable de la terrasse, pourrait aider à améliorer cette situation ;

Augmentation du nombre de logements

Vu la surface hors sol de l'ensemble des pièces dans l'immeuble relativement peu importante ;

Considérant que les deux logements créés ne peuvent être considéré comme qualitatif ;

Qu'il convient de conserver des immeubles unifamiliaux pour grand ménage ;

Considérant de plus, l'absence dans le projet, d'espaces communs pour rangement d'ordures ménagères, vélos, poussettes, ainsi qu'un espace de rangement d'articles de nettoyage, tel que prescrit aux Articles 16, 17 et 18 du RRU, Titre II ;

Considérant que la configuration et la typologie de l'immeuble est conçue comme une maison unifamiliale ; Que sa transformation porte atteinte à sa typologie d'origine ;

RRU – Titre II

Considérant que les dérogations aux normes minimales d'habitabilité sont trop nombreuses ;

Considérant de ce qui en découle, que les dérogations aux Articles 3, 4 et 10 du RRU, Titre II, ne peuvent être acceptées ;

RCU

Considérant 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...) ;
Considérant l'absence de proposition relative à la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ;

Façade à rue

Considérant que le remplacement des châssis en façade à rue pourrait être accepté, compte tenu qu'il s'agit d'éléments en bois avec imposte et respectant les proportions des châssis d'origine ;

SIAMU

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

AVIS Défavorable (unanime)

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.