

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

# Commission de concertation

## séance du 16/03/2021

### Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

## **AVIS : PU 27352**

SANDSTONE DS.P.R.L.

Avenue Van Volxem 96

**Rehausser le volume d'un étage, modifier le nombre de logements de 2 à 4, réaliser une terrasse, étendre le logement du rez à une partie du sous-sol et mettre en conformité la réalisation de l'annexe au rez de jardin**

---

#### 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

Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – 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 ;

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 16/02/2021 au 02/03/2021 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;

Considérant qu'un permis pour construire un immeuble a été délivré en 1965 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble à 3 logements, à raison d'un logement par niveau du rez-de-chaussée au 2<sup>ème</sup> étage, avec des caves, un accès carrossable et une buanderie en sous-sol (rez-de-jardin) ;

### **Avis précédent**

Considérant que la demande a fait l'objet d'un premier passage en commission de concertation, en date du 29/09/2020 ;

Considérant qu'à la suite de ce passage, la commission de concertation a émis un avis favorable sous conditions ;

Considérant que les conditions étaient les suivantes :

- Revoir le projet de l'extension, en priorisant un volume d'un seul niveau à toiture plate ;
- Prévoir pour la terrasse arrière, qu'elle soit intégrée dans le volume de l'immeuble et pas en porte-à-faux ;
- Prévoir aux niveaux inférieurs un grand logement trois chambres, avec accès au jardin ;
- Revoir la distribution des appartements en priorisant la superposition des chambres à coucher de chaque logement ;
- Revoir la proposition du local vélo en tenant compte d'un nombre de place équivalent au nombre de chambres à coucher projetées dans l'immeuble ;
- Corriger les plans de la situation projeté, en signalant l'emplacement de la citerne d'eau de pluie existante ;
- Implanter des nichoirs dans les nouvelles façades de l'immeuble afin de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4, sollicitée, a été refusée ;

Considérant que dans le respect de l'Art. 126/1 du CoBAT, le demandeur a introduit une demande modifiée ;

### **Objet de la demande modifiée**

Considérant que la demande modifiée vise les actes et travaux suivants :

- la rehausse de la construction d'un étage,
- la modification du nombre de logements de 2 vers 4, à savoir : un duplex 2 chambres, reparti entre le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin, et 3 appartements 2 chambres aux étages, à raison d'un appartement par étage, au sous-sol (rez-de-jardin) 4 caves, un local vélos et un garage,
- la construction d'une terrasse arrière à droite, accessible depuis le 3<sup>ème</sup> étage,
- la mise en conformité de l'extension, dans le sens de la profondeur du rez-de-jardin ;

### **Instruction de la demande modifiée**

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

- actes et travaux qui portent atteinte en intérieur de l'ilot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6) pour la rehausse de l'immeuble et les modifications apportées en partie arrière,
- dérogation (non sollicitée) au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4, pour la profondeur de la rehausse,
- dérogation (non sollicitée) au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 5, pour la hauteur de la façade à rue, suite à la rehausse de l'immeuble,
- dérogation (non sollicitée) au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 6, pour la hauteur de certaines parties de cette rehausse ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué, en ce qu'elle déroge au RRU, Titre II, Art. 4 pour la hauteur sous plafond insuffisante de la chambre au niveau du rez-de-jardin ;

Considérant que lors de l'enquête publique des questions ont été introduites portant sur les caractéristiques du projet et l'impact de la construction sur les structures existantes en mitoyenneté ;

### **PRAS – Intérieur d'ilot**

Considérant que la demande n'est pas de nature à diminuer les qualités perméables, végétales et paysagères en intérieur d'ilot, compte tenu que les travaux envisagés se développent prioritairement, sur la construction existante ; Considérant de ce fait, que la demande respecte la prescription générale 0.6 du PRAS ;

### **RRU**

Considérant que la dérogation (non sollicitée) au RRU, Titre I, Art. 4, relative à la profondeur de l'extension pourrait être accordée, compte tenu de son faible dépassement par rapport aux versant arrière de la toiture à gauche (n° 94) ;

Considérant d'ailleurs, le faible impact traduit en perte d'ensoleillement, sur la propriété voisine à droite (n° 100) ;

Considérant que la dérogation (non sollicitée) au RRU, Titre I, Art. 5, relative à la façade à rue ne peut être acceptée, compte tenu que le dépassement de +/- 85cm, par rapport à la corniche de référence la plus haute (n°94) s'avère trop important ;

Considérant d'ailleurs, que cette situation pourrait être améliorée, voir résolue, par le recul du dernier étage par rapport à l'alignement à rue ;

Considérant que, du point de vue esthétique, cette mesure pourrait améliorer le rapport entre le bien existant et la construction à ajouter ;

Considérant que la dérogation (non sollicitée) au RRU, Titre I, Art. 6, pour la hauteur de la rehausse, pourrait être acceptée, compte tenu que le dépassement produit n'est que ponctuel, la hauteur de la toiture dépasse le niveau de panne faîtière, du bien le moins haut, à droite (n°100) ; Que son impact sur les propriétés voisines peut être considéré comme faible ;  
Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 4 pourrait être accordée compte tenu du faible écart entre la hauteur sous plafond existante et la hauteur prescrite pour la pièce de vie proposée au niveau du rez-de-jardin ; Considérant que la pièce de vie reste qualitative, étant donné sa surface et son emplacement, avec accès de plein pied vers le jardin ;

#### **Partie existante à mettre en conformité**

Considérant que la fermeture de la surface sous la terrasse arrière, accessible depuis le rez-de-chaussée, peut être acceptée étant donné le faible impact de cette mesure en terme de densification de la parcelle ; Considérant par ailleurs que cette extension du bâti n'engendre pas de nuisances vers les propriétés voisines ;

Considérant cependant, qu'au regard de la chambre proposée au niveau du rez-de-jardin, dont l'extension du bâti détermine sa surface ; Qu'aucune mesure n'est mentionnée dans les plans de la situation projetée, visant à améliorer la performance énergétique de cette pièce ;

#### **Conditions de l'avis précédent**

Considérant que le projet modificatif tend à répondre à la plupart des conditions émises par la commission de concertation en sa séance précédente ;

Considérant que la condition « *Prévoir aux niveaux inférieurs un grand logement trois chambres, avec accès au jardin* » n'a pas été respectée ;

Considérant que cette situation ne peut pas être acceptée, étant donné la perte de confort et de diversité d'offre, que le maintien du garage et sa rampe d'accès implique, compte tenu de la surface y occupée ;

#### **DIVERS**

Considérant que la terrasse accessible depuis le 3<sup>ème</sup> étage, engendre des vues intrusives sur la propriété voisine à gauche ;

Considérant que l'accessibilité au jardin depuis l'espace du garage se consolide par l'existence d'une baie, dont les dimensions permettent le passage de voitures ; Considérant que cela pourrait permettre une utilisation partielle et occasionnelle de la zone de cour et jardin, en tant que stationnement pour voitures ;

#### **SIAMU**

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la région de Bruxelles-Capitale (SIAMU), correspondant à la deuxième version de la présente demande, n'a pas été émis ;

Considérant que la demande modifiée ne répond pas aux conditions de la précédente commission de concertation ; Que les modifications proposées ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;

Qu'une demande répondant aux conditions émises par la commission de concertation précédente pourrait être acceptée.

**AVIS DEFAVORABLE (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 a 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.*

---