

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 27284**

**Association des Oeuvres Paroissiales Bruxelles-Sud A.S.B.L.**

**Rue Vanden Corput 47**

**Modifier le nombre de logements à l'avant de 1 vers 2, modifier la destination du bâtiment en intérieur d'îlot de magasin en logement avec modification de volume, mettre en conformité la réalisation de lucarnes, balcons et d'un escalier extérieur**

---

#### Etaient présents

Commune de Forest  
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 Bourgmestre 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 ;~~

Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 17/12/2019 motivé comme suit :

*« Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation ;*

*Considérant qu'un permis pour la construction du bien a été délivré le 07/02/1908 ;*

*Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un bureau et un salon pour le rez-de-chaussée avant, un commerce à l'arrière ; la situation est indéterminée pour les étages ;*

*Considérant que les biens présentent :*

- un gabarit à front de rue rez-de-chaussée, 2 étages et toiture à deux versants,
- un bâtiment en fond de parcelle de gabarit de rez-de-chaussée, 1 étage et toiture à deux versants ;

*Considérant qu'une porte cochère à front de rue avec un passage carrossable permet l'accès au bâtiment arrière ; qu'une cour sépare le bâtiment avant du bâtiment arrière ;*

*Considérant que la demande vise à :*

- aménager 2 logements dans le bâtiment avant ;
- modifier la destination du bâtiment arrière de magasin en logement ;
- démolir des annexes irrégulières ;
- mettre en conformité la réalisation de lucarnes en façade avant,
- mettre en conformité la réalisation de balcons et d'escaliers sur le bâtiment arrière ;

*Considérant la modification du nombre de logements (3 au total) et leur organisation de la manière suivante :*

*Pour le bâtiment situé à front de rue :*

- au rez-de-chaussée et 1er étage : un duplex de 2 chambres,
- au 2ème étage et sous toiture : un duplex de 2 chambres,

*Pour le bâtiment arrière :*

- un logement de 4 chambres se développant sur 3 niveaux avec une cour arrière ;

*Considérant que le sous-sol de l'immeuble avant comprend les caves privatives et le local compteur ; qu'un local vélos se situe dans la cour ;*

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

- modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour la modification de destination du bâtiment arrière et la démolition de l'annexe arrière ;

*Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :*

- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II, Article 3 pour le séjour du rez-de-chaussée avant et la chambre 1 du duplex 1 ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II, Article 10 pour la chambre 4/salle de jeu du bâtiment arrière ;

*Considérant que lors de l'enquête publique, 1 réaction a été enregistrée portant principalement sur le motif suivant :*

- l'emplacement de l'escalier extérieur sur la façade avant du bâtiment arrière et sa proximité avec le bâtiment voisin sis au n°49 ;

*Considérant que l'ensemble de la parcelle est actuellement couverte ; que le projet prévoit de démolir une annexe non conforme au rez-de-chaussée (WC), désimperméabiliser la cour intérieur par la création d'une zone de pleine terre sur 50% de la surface de la cour existante et démolir une annexe non conforme en fond de parcelle afin de créer une cour pour le logement créé dans le bâtiment arrière ;*

*Considérant qu'en ce qui concerne la modification en intérieur d'îlot (PRAS 0.6), il apparaît que la demande tente d'améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et passagères de l'intérieur d'îlot ; que cependant les*

*modifications apportées afin de créer un logement en intérieur d'ilot n'améliorent pas suffisamment les qualités de celui-ci ;*

*Considérant que la parcelle est densément bâtie ; que la volumétrie existante du bâtiment arrière est maintenue sans amélioration réelle de la situation actuelle ; que la promiscuité du bâtiment avant et du bâtiment arrière (3m61 d'écart) entraîne un manque d'intimité pour les logements projetés ; que les zones de cours et jardins sont insuffisantes par rapport au projet envisagée ;*

*Considérant que les logements comportent des dérogations aux normes d'habitabilité, qu'elles ne sont pas justifiées;*

*Considérant qu'au rez-de-chaussée du bâtiment avant, un escalier est placé entre les deux pièces de vie ; qu'au regard de sa position, placé perpendiculairement au-dessus de l'unique passage entre les deux pièces, il apparaît qu'il ne participe pas au bon aménagement des lieux ;*

*Considérant que les cloisonnements prévus pour la création des logements aux étages ne tient pas compte de la configuration d'origine du bâtiment;*

*Considérant que les lucarnes en façade avant semblent dater de plusieurs années (photos Bruciel datant de 1971, 1977) ; qu'elles peuvent dès lors être considérées comme intégrées au contexte urbain ; qu'elles ne dénaturent pas l'aspect architectural de la façade à rue ; que de plus elles amènent davantage de lumière naturelle au logement proposé dans le volume de la toiture mansardée ;*

*Considérant en ce qui concerne la mise en conformité de la réalisation de balcons et d'escaliers sur la façade avant du bâtiment arrière il apparaît que leur impact est relativement limité compte tenu du contexte actuel ; qu'il convient néanmoins de s'assurer de l'utilité de l'escalier en matière de sécurité incendie;*

*Considérant que la demande comprend également le remplacement des châssis de la façade à rue par des châssis en bois ; qu'ils sont semblables à ceux d'origine ; que les caractéristiques architecturales du bâtiment sont conservées ; que la proposition améliore les qualités architecturales du bien ; que cependant la fenêtre latérale de gauche de la division bipartite est ouvrante ; que cela diminue les qualités architecturales de la composition de la façade ; qu'il conviendrait de maintenir uniquement la fenêtre centrale ouvrante de la division bipartite des châssis ;*

*Considérant que la couleur des châssis n'est pas précisée en plan ; que le demandeur déclare en séance qu'ils seront de teinte blanche, que cette proposition peut s'envisager;*

*Considérant que le local vélos placé dans la cour intérieure ne participe pas au bon aménagement des lieux ; qu'il densifie davantage la cour de superficie relativement déjà faible ;*

*Considérant que les plans d'origine des archives communales font apparaître la présence d'une citerne d'eau de pluie dans la cour intérieure ; qu'elle n'apparaît pas dans les plans de la situation projetée ; qu'aucune information concernant la gestion des eaux des pluies n'est renseignée dans la demande ;*

*Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales, encouragent à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ; 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 dans le cas d'une ouverture dans le mur mitoyen arrière, qu'il conviendrait de s'assurer du respect du droit des tiers en se procurant les accords et servitudes nécessaires ;*

*Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas encore émis son avis*

**Avis défavorable (unanime) » ;**

### **Instruction**

Considérant que le demandeur a introduit, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés ;

Considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet de la demande ; qu'ils visent à répondre aux recommandations émises par la Commission de Concertation ; que conformément au Code, il convient dès lors de poursuivre la procédure ;

Considérant que les motifs d'enquête et les dérogations au RRU sont inchangés ;

### **Bâtiment avant**

Considérant qu'aucune modification concernant les aménagements intérieurs n'est visible dans les plans modifiés;

Considérant que les dérogations aux normes d'habitabilités sont toujours présentes ;

Considérant qu'il est regrettable que le demandeur n'ait pas tenu compte des remarques émises dans l'avis de la commission de concertation concernant les aménagements intérieurs des logements ;

Considérant de plus qu'aucune information complémentaire concernant la configuration d'origine du bâtiment et l'atteinte à la configuration des éléments architecturaux d'origine par le cloisonnement proposé dans les pièces existantes, n'ai été jointe au dossier ;

Considérant que l'élévation de la façade à rue en situation projetée n'est pas transmise dans le cadre du projet modifiée ; Que l'une des remarques de la commission de concertation porte sur la division des châssis à rue projetée dans la demande initiale qui diminue les qualités architecturales de la composition de la façade ;

### **Cour centrale**

Considérant qu'il n'y a pas de changement de la cour centrale dans la demande modifiée ; que sa superficie et la zone de pleine terre est insuffisante ; que la demande modifiée n'améliore pas les qualités de la parcelle déjà trop densément bâti ;

Considérant que le volume du local vélos dans la cour est maintenu alors qu'il diminue les qualités de cette dernière ;

Considérant que les plans font apparaître un local vélos avec 4 vélos accrochés aux murs ; Que dans le cadre de l'aménagement d'un local vélos chaque logement doit pouvoir disposer d'un espace de rangement pour vélos de qualité tendant à une superficie de 2m<sup>2</sup> par chambre ; Qu'il est regrettable que le local vélos soit placé dans la cour centrale ; qu'il aurait été préférable de l'intégrer dans le volume construit du bâtiment avant de manière à ne pas densifier davantage la zone de cours et jardin ; Considérant par ailleurs que le nombre d'emplacements vélos n'est pas précisé dans le formulaire de demande ;

### **Bâtiment arrière**

Considérant que la modification par rapport à la demande initiale porte sur la modification du volume en démolissant une partie du 1<sup>er</sup> étage afin d'augmenter la distance entre les deux façades des bâtiments avant et arrière ;

Considérant que la façade avant du bâtiment, composée au 1<sup>er</sup> étage de deux faces parallèles au bâtiment avant et d'une face latérale, est totalement fermée ; qu'au niveau du rez-de-chaussée des baies sont présentes pour la porte d'entrée et pour un ensemble de châssis placés en hauteur ;

Considérant que la plateforme résultant de la démolition d'une partie du 1<sup>er</sup> étage est inaccessible ;

Considérant également que le balcon et l'escalier extérieur existant sur la façade avant sont enlevés ;

Considérant que le recul entre les deux bâtiments reste trop faible ;

Considérant que la démolition d'une partie du volume crée un volume peu intéressant tant au niveau architectural qu'au niveau des aménagements intérieurs qui en découlent (espaces peu qualitatifs) ; que notamment la cage d'escalier et la salle de bain ne bénéficie d'aucun éclairage naturel venant de façades (uniquement un vélux pour la salle de bain) ;

Considérant que la proposition dans le traitement de la façade avant (majoritairement fermé avec une partie en bardage en bois et une partie avec un revêtement en crépis) diminue la qualité architecturale du bien ;

Considérant que l'espace extérieur dédié au logement est trop petit et n'est pas suffisamment qualitatif ;

Considérant que le taux d'imperméabilité de la parcelle est encore beaucoup trop important dans le cadre de la reconversion du bâtiment arrière en logement ;

### **Divers**

Considérant qu'aucun nouveau renseignement n'est fourni concernant l'ouverture dans le mur mitoyen arrière et les éventuelles servitudes accordées ;

Considérant qu'aucune nouvelle information concernant la gestion des eaux des pluies n'est renseignée dans la demande modifiée ; que l'architecte indique en séance que la citerne existante est sous la cour centrale et qu'il compte la conserver et réutiliser ;

### **Conclusion**

Considérant que la parcelle est densément bâtie ; que le volume bâti de la parcelle reste trop important ; que la démolition d'une partie du volume à l'avant du 1<sup>er</sup> étage est insuffisante pour considérer une amélioration des qualités de la parcelle au regard de la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que la promiscuité du bâtiment avant et du bâtiment arrière est trop importante ;

Considérant que les espaces extérieurs et les zones de pleine terre manquent considérablement dans le projet envisagé ; que la demande n'améliore pas les qualités de l'intérieur d'ilot ;

Considérant que la demande ne répond pas aux recommandations émises dans l'avis défavorable de la commission de concertation émise sur la version initiale de la demande ;

Considérant que la demande est contraire à la notion de bon aménagement des lieux.

**AVIS défavorables (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.*