

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 27373

Goffard-Charlier S.P.R.L.

Rue de Fierlant 161

Démolir et rehausser le volume de la toiture, modifier les volumes en intérieur d'îlot et modifier le nombre de logements de 2 à 4 logements

Etaients présents

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

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 ;

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 Bourgmestres et Echevins du 16/02/2021 au 02/03/2021 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 unanime de la commission de concertation en sa séance du 29/09/2020 :

« Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone mixte;

Considérant qu'une construction sur la parcelle a été réalisée, suite à la délivrance d'un permis de bâtir en 1924 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble à deux logements repartis aux étages à raison d'un logement par étage, un garage et des espaces communs au rez-de-chaussée et un grenier et des mansardes au niveau des combles ;

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- *la démolition des combles, et de l'escalier menant au jardin,*

- la construction de 3 niveaux supplémentaires,
- la modification du volume en intérieur de l'îlot par l'extension de la construction existante,
- l'augmentation du nombre de logements, de 2 vers 4,
- l'aménagement d'une terrasse arrière, accessible depuis le dernier niveau,
- la construction d'un balcon en façade avant au 3^{ème} étage ;

Considérant que les logements proposés se répartissent de la manière suivante :

- un triplex 3 chambres développé sur le rez-de-jardin (sous-sol), rez-de-chaussée et 1^{er} étage,
- un appartement deux chambres au 2^{ème} étage,
- un appartement deux chambres au 3^{ème} étage,
- un duplex 3 chambres développé au 4^{ème} et 5^{ème} étages ;

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'îlot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6), pour la profondeur des extensions et pour la terrasse accessible depuis le 4^{ème} étage,
- modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS – Prescriptions particulières, 3.5.1°), pour le volume ajouté et son expression en façade à rue,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour la profondeur des extensions et pour la terrasse accessible depuis le 4^{ème} étage,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 6 pour la rehausse du bâtiment ;

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

- dérogation au RRU, Titre II, Art. 8, pour les WC du 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages,
- dérogation au RRU, Titre II, Art. 10, pour la chambre avant au 1^{er} étage et le séjour au 2^{ème} étage,
- dérogation (non sollicitée) au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), en ce que la demande ne prévoit aucune mesure relative à la gestion des eaux pluviales dans la parcelle, suite à la suppression d'une citerne ;

Considérant que par rapport à la prescription générale 0.6 du PRAS, la demande n'est pas de nature à porter atteinte à l'intérieur d'îlot en ce qu'elle ne diminue pas de manière importante les qualités perméables et paysagères de la parcelle ;

Considérant que la demande ne s'inscrit pas dans les objectifs de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS du fait que l'extension prévue, en grande partie à l'alignement de la façade à rue, supprime en terme de typologie les références directes à l'immeuble voisin au n° 157 de la rue de Fierlant ; Que le balcon au 3^{ème} étage et la disposition des baies notamment, diminue les qualités architecturales de la façade à rue ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4, pourrait être accordée pour l'extension au niveau du rez-de-jardin, compte tenu de son faible impact par rapport à la zone de cour et jardin dans la parcelle et au regard des parcelles en mitoyenneté ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4, en ce qui concerne la terrasse arrière accessible depuis le 5^{ème} étage, ne peut être acceptée, en ce que des vues plongeantes et intrusives sont engendrées par celle-ci, ce compte tenu de la hauteur à laquelle cette terrasse est proposée ;

Considérant que les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6, pour le volume ajouté en hauteur, ne peuvent pas être accordées, étant donné que ladite extension engendre, vu l'orientation des constructions du contexte urbain immédiat, une portée d'ombre importante sur les parcelles au nord, qui s'ajoutent à celle de l'immeuble à gauche (Fierlant n°163) ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 8 pourrait être accordée ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 pourrait être accordée, étant donné que :

- la largeur des baies avant au 1^{er} et 2^{ème} étages, ont des proportions en harmonie par rapport à la composition architecturale de la façade à rue,
- les pièces concernées en terme d'éclairage naturel sont aussi, en situation de droit, des pièces de vie,
- la différence entre les surfaces d'éclairage prescrites et proposées est peu importante ;

Considérant que rien ne justifie l'octroi d'une dérogation (non sollicitée) au RCU ; que la gestion des eaux de pluie doit être prise en compte ;

Considérant le manque de confort qu'implique l'accessibilité au duplex aux 4^{ème} et 5^{ème} étages, vu que le projet ne prévoit pas d'ascenseur ;

Considérant que la demande n'améliore pas la conformité de l'immeuble à l'article 16 du Titre II du RRU, en ce qu'il n'est pas prévu un local à poubelles ;

Considérant que la demande n'améliore pas la conformité de l'immeuble à l'article 17 du RRU, Titre II, en ce que :

- un local de rangement pour voitures d'enfant n'est pas prévu,

- *l'espace de rangement pour vélos est un espace de passage n'ayant pas la surface suffisante pour développer des places de stationnement (2 m² par vélo) en bon nombre (une pour chaque pièce à coucher de l'immeuble) ;*
- Considérant de ce qui en découle que l'objet de la demande ne correspond pas à la notion de bon aménagement des lieux ;*
Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU). »

Considérant que dans le respect de l'Art. 126/1 du CoBAT, le demandeur a introduit des documents modificatifs ;

Considérant que les modifications apportées visent à répondre à l'ensemble d'observations émises par la commission de concertation ;

Objet de la demande modifiée

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- la démolition des combles, et de l'escalier menant au jardin,
- la construction de 2 niveaux supplémentaires,
- la modification du volume en intérieur de l'ilot par l'extension de la construction existante,
- l'augmentation du nombre de logements, de 2 vers 3,
- l'aménagement d'une terrasse arrière, accessible depuis le dernier niveau ;

Considérant que les logements proposés se répartissent de la manière suivante :

- un triplex 3 chambres développé sur le rez-de-jardin (sous-sol), rez-de-chaussée et 1^{er} étage,
- un appartement deux chambres au 2^{ème} étage,
- un duplex 4 chambres développé au 3^{ème} et 4^{ème} étages ;

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), pour la profondeur des extensions et pour la terrasse accessible depuis le 4^{ème} étage,
- modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS – Prescriptions particulières, 3.5.1°), pour le volume ajouté et son expression en façade à rue,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour la profondeur des extensions et pour la terrasse accessible depuis le 4^{ème} étage,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 6 (non sollicitée) pour la rehausse du bâtiment ;

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

- dérogation au RRU, Titre II, Art. 8, pour les WC du rez-de-chaussée,
- dérogation au RRU, Titre II, Art. 10, pour la chambre avant au 1^{er} étage et le séjour au 2^{ème} étage,
- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), Articles 2 et 3 ;

PRAS – Intérieur d'ilot

Considérant que la diminution de la surface perméable en zone de cour et jardin, par la construction d'un volume en annexe, est peu importante ; Considérant d'ailleurs, que cette mesure se voit compensée par la végétalisation de la toiture de l'annexe, ainsi que d'une partie de la toiture sur le 3^{ème} étage arrière ; Considérant que la proposition améliore ainsi, les qualités végétales et paysagères en intérieur d'ilot ; Que de ce qui en découle, elle se conforme à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

PRAS – Caractéristiques urbanistiques

Considérant que par la diminution du nombre de logements et la conséquent diminution du volume que cela implique, le projet parvient à s'insérer convenablement dans son contexte urbain immédiat, compte tenu que le volume ajouté de la toiture, de par ses proportions, se constitue en passage harmonieux entre les différentes hauteurs des façades contiguës ;

Considérant cependant, qu'en terme de composition architecturale, le « canon de lumière » inscrit dans la pente du versant avant, tend à diminuer la qualité du discours appliqué à l'ensemble de la façade, de par sa vocation asymétrique ; Considérant d'ailleurs, que l'éclairage zénithale du séjour au dernier étage, peut se résoudre sans avoir besoin d'un tel élément ; Considérant dès lors, qu'il conviendrait de supprimer le « canon de lumière » ;

Considérant de ce qui en découle, que la proposition se conforme à la prescription particulière 3.5.1° du PRAS ;

RRU

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4, relative à la rehausse de l'immeuble peut être accordée, de par le fait que celle-ci ne dépasse pas l'alignement arrière des constructions existantes en mitoyenneté, que l'apport d'ombre sur les zones de cour et jardin voisines est faible ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4, pour l'annexe arrière, peut être acceptée, du fait de son faible développement en terme de profondeur ; Considérant d'ailleurs, que cette construction n'engendre pas de nuisances vers les propriétés voisines, de par sa hauteur moins importante que celle des murs existants en mitoyenneté latérale que la contiennent;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4, pour la terrasse accessible depuis le dernier étage, peut être acceptée, étant donné l'écart de sa zone utilisable, par rapport à la limite mitoyenne avec le bien sis au n° 159, écart qui empêche toute vue intrusive vers le bien voisin ;

Considérant cependant, que l'alignement de ladite terrasse par rapport à la façade arrière de l'immeuble, risque d'engendrer des vues intrusives vers la propriété attenante à droite (Fierlant 163) ; Considérant, afin d'éviter cette situation, qu'il conviendrait de pratiquer un recul d'un minimum de 1,00 m par rapport à la façade arrière, et de traiter cet écart en toiture végétale ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 (non sollicitée), pour la rehausse de la construction peut être accordée, compte tenu que celle-ci est moins importante que la hauteur de toiture du bien à gauche (n° 163), et que le dépassement par rapport au profil mitoyen à droite n'est que ponctuel ; Que l'on peut donc considérer qu'elle est peu importante et impacte peu les propriétés voisines ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 8, pour le WC au rez-de-chaussée peut être accordée, au regard que la pièce de vie attenante (séjour), se trouve à un niveau inférieur et qu'un espace de répartition sépare celle-ci du WC ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 peut être accordée, étant donné que :

- la largeur des baies avant au 1^{er} et 2^{ème} étages, ont des proportions en harmonie avec la composition architecturale de la façade à rue,
- les pièces concernées en terme d'éclairage naturel sont aussi, en situation de droit, des pièces de vie,
- la différence entre les surfaces d'éclairage prescrites et proposées est peu importante ;

Considérant que la non-conformité de la demande au RRU, Titre II, Art. 16, pour l'absence dans le projet, d'un local de rangement à ordures ménagères, peut être accordée, au regard des motivations exprimées dans la note explicative ;

Considérant la non-conformité de la demande au RRU, Titre II, Art. 17, il apparaît que la proposition d'espaces de rangement vélo et poussettes à savoir, le hall d'accès pour 6 vélos et 3 poussettes et le garage pour 3 vélos, peut être acceptée sous condition qu'au moins le hall d'accès soit équipé d'un système performant pour l'accrochage des vélos et d'un système de rangement à poussettes, permettant de diminuer l'encombrement du hall ;

RCU

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 dans 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 la dérogation à l'Art. 2 du RCU ;

Considérant la dérogation à l'Art. 3 du RCU ;

Considérant qu'en séance, l'architecte s'est engagé à respecter le rapport relatif à la gestion des eaux pluviales dans la parcelle, émis par la cellule eau communale ;

FAUNE

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 ;

Divers

Considérant que la demande assure une diversité d'offre de logements ;

Considérant que les logements proposés peuvent être considérés comme qualitatifs ;

Considérant qu'en terme d'autonomie énergétique, la demande vise l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture principale de l'immeuble ;

Considérant que la place destinée au stationnement à vélos s'avère facile d'accès depuis l'espace public ;

SIAMU

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

AVIS : Favorable sous conditions (unanime)

- Supprimer le « canon de lumière » en toiture ;
- Respecter le RCU et l'avis de la cellule eau communale en matière de gestion des eaux pluviales ;
- Pour la terrasse au dernier niveau, pratiquer un recul d'un minimum de 1,00 m par rapport à la façade arrière de l'immeuble et traiter cet écart en toiture végétale ;
- Equiper le hall de rangements vélos et poussettes avec un système performant d'accrochage vélos et d'un système de rangement à poussettes, permettant de diminuer l'encombrement de cet espace ;
- Implanter des nichoirs sur les nouvelles façades du bâtiment ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4, et 6 et Titre II, Articles 8 et 10, sont accordées.

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.