

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

Commission de concertation

séance du 01/04/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : **PU 28821**

Chaussée de Forest 289 - 291

Démolir et reconstruire 2 annexes au rez-de-chaussée arrière et étendre les 2 logements du 3eme étage aux combles, mettre en conformité la modification des terrasses aux étages et de la façade a rue (châssis et portes d'entrée)

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 04/03/2025 au 18/03/2025 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 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 ;~~

Situation existante

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 et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU4748 pour la construction de maisons aux numéros entre 289 et 293 a été délivré le 27/11/1908 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison mitoyenne comprenant 2 commerces au rez-de-chaussée et 6 logements aux étages à savoir 2 par niveaux, du 1er au 3e étages ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- démolir les annexes irrégulières côté cour arrière au rez-de-chaussée et y reconstruire 2 annexes et des espaces extérieurs ;
- aménager des terrasses en façade arrière aux 1er, 2e et 3e étages en démolissant une partie de la façade arrière et en réouvrant les balcons ;
- étendre les 2 logements du 3e étage vers les combles ;

Qu'elle vise également à mettre en conformité les modifications des matériaux et dessins des 3 portes d'entrée au rez-de-chaussée en façade à rue ;

Instruction

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 l'annexe gauche au rez-de-chaussée arrière ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'annexe gauche au rez-de-chaussée arrière ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour l'annexe gauche au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- Modification visible depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Plan Régional d'Affectation du Sol) pour la mise en conformité des modifications des portes en façade à rue ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, énoncées ci-avant et pour la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 3 pour les 2 séjours/cuisines au 3e et les 4 chambres aux combles ;

Motivation

Considérant que la cour arrière avait été entièrement fermée afin d'y aménager des locaux techniques pour les deux commerces situés au rez-de-chaussée ; que le projet prévoit sa réouverture par la démolition des anciennes annexes et la construction de deux nouvelles annexes de moindre superficie, ainsi que l'aménagement d'un espace extérieur distinct pour chaque commerce ;

Considérant que l'annexe du commerce 1, située contre la mitoyenneté avec le voisin sis au n°295 Chaussée de Forest, déroge au RRU en termes de hauteur et de profondeur ; que cependant, ces dérogations apparaissent acceptables au regard des éléments suivants :

- le contexte très dense de l'intérieur d'îlot, à proximité de l'angle, et la présence d'un mur aveugle situé en face de la cour arrière, ne permettent pas la création d'un espace extérieur de qualité, en particulier pour une fonction commerciale ;
- l'annexe n'engendre pas de perte de luminosité pour les parcelles voisines, compte tenu de sa situation au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'au vu de ces éléments, les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU, peuvent être accordées ;

Considérant que certains changements d'utilisation sont soumis à demande de permis d'urbanisme préalable ; qu'il y a lieu, pour les deux commerces situés au rez-de-chaussée, de préciser l'utilisation des commerces envisagée et de faire figurer cette information dans les plans de réalisation ;

Considérant que le projet prévoit la réouverture des terrasses en façade arrière aux 1er, 2e et 3e étages, par la démolition du volume central abritant les anciens WC extérieurs ; que l'emprise des terrasses est maintenue par rapport à la situation de droit ; que ces terrasses, conformes au RRU, constituent des espaces d'agrément pour les logements et améliorent la qualité de ceux-ci ;

Considérant que le projet prévoit l'extension des deux logements du 3^e étage vers les combles ; que cette extension permet également d'améliorer le confort des logements existants ; que, cependant, les chambres projetées dans les combles présentent une surface insuffisante au regard de l'article 3, Titre II du RRU ; que la justification avancée par le demandeur dans sa note explicative (sanitaires ouverts dans l'espace de nuit) ne permet pas de considérer ces espaces comme répondant aux critères du bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu, dès lors, de revoir l'aménagement de ces deux logements, par exemple en prévoyant une seule salle de bain pour deux chambres dans chaque appartement, dans le respect des normes minimales d'habitabilité du RRU ; que la dérogation à l'article 3, Titre II du RRU est dès lors refusée ;

Considérant que les séjours des logements 5 et 6, situés au 3^e étage, présentent une surface de plancher légèrement inférieure à la norme réglementaire ; que cette dérogation minime peut être acceptée, notamment en raison du caractère traversant des pièces de séjour ;

Considérant que les WC situés au 3^e étage des logements 5 et 6 ne respectent pas les superficies minimales fixées par le RRU ; qu'il y a lieu de modifier leur profondeur ou leur positionnement pour assurer leur conformité ; qu'un sas plus confortable est également à prévoir entre l'entrée et les pièces de vie ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer des châssis en bois (matériau et dessin d'origine) pour l'ensemble des fenêtres aux étages ; que cette proposition apparaît pertinente et répond aux objectifs de la ZICHEE visant à valoriser les qualités patrimoniales du bien ; que, toutefois, les trois portes d'entrée situées en façade à rue, initialement en bois, ont été remplacées (deux en PVC pour les commerces et une en aluminium pour le logement) ; que ces matériaux sont maintenus dans le projet ; que tant le dessin que les matériaux nuisent à la cohérence de la façade et portent atteinte à sa valeur patrimoniale ; que cette proposition ne répond pas aux objectifs de la ZICHEE ; qu'il convient donc de remplacer les portes actuelles par des portes respectant les matériaux et le dessin d'origine, afin de se conformer aux objectifs de la ZICHEE et d'offrir une façade plus cohérente ;

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

Considérant qu'il convient de réduire les volumes d'eaux pluviales sortant de la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que le projet prévoit la réhabilitation d'une citerne existante, représentée sur les plans mais non reprise dans l'annexe I ; que ses dimensions ne sont pas clairement indiquées ; qu'aucune note explicative n'a été transmise à ce sujet ; qu'il y a lieu de compléter le dossier en détaillant la gestion des eaux pluviales à l'aide d'une note spécifique et dans le respect du RCU ;

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

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Préciser l'utilisation des commerces envisagées au rez-de-chaussée, et faire figurer cette information dans les plans de réalisation,
- Revoir l'aménagement de ces deux logements, par exemple en prévoyant une seule salle de bain pour deux chambres dans chaque appartement, dans le respect des normes minimales d'habitabilité du RRU,
- Modifier la profondeur ou le positionnement des WC des logements 5 et 6 dans le respect des normes d'habitabilité du RRU, et prévoir un sas plus confortable entre l'entrée et les pièces de vie,
- Pour les portes d'entrées situées en façade à rue (deux pour les commerces, une pour les logements), replacer des portes respectant le dessin et matériau d'origine,
- Compléter le dossier en détaillant la gestion des eaux pluviales dans les plans, note explicative et formulaire de demande annexe I, en précisant notamment les dimensions de la citerne prévue, son mode de fonctionnement et sa capacité de stockage,
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour les modifications des terrasses et de l'annexe gauche au rez-de-chaussée est accordée.

La dérogation à l'article 6, Titre I du RRU pour la profondeur de l'annexe gauche au rez-de-chaussée est accordée.

La dérogation à l'article 3, Titre II du RRU pour la surface des séjours des logements 5 et 6 au 3^e étage est accordée.

La dérogation à l'article 3, Titre II du RRU pour la surface des chambres dans les combles est refusée

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.