

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

Commission de concertation

séance du 29/04/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28826

Boulevard Guillaume Van Haelen 231 - 233

Mettre en conformité la construction d'une annexe à l'arrière d'un immeuble du rez-de-chaussée au 1er étage et la modification de la structure du logement au rez-de-chaussée.

Etaients 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 Environnement

~~Bruxelles Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaients absents excusés

Commune de Forest - Echevin Urbanisme 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 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 01/04/2025 au 15/04/2025 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 ;~~

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 espace structurant ;

Considérant que cinq permis d'urbanisme ont été sollicités pour cette parcelle, à savoir :

PU 11205 pour construire une maison, délivré le 05/06/1931 ;

PU 21828 pour placer 3 dispositifs publicitaires éclairés de 15 m² chacun, classé sans suite ;

PU 22606 pour maintenir 3 dispositifs publicitaires éclairés de 15 m² chacun, délivré le 20/02/2001 ;

PU 25171 pour maintenir 2 dispositifs publicitaires éclairés de 15 m² chacun, délivré le 14/09/2015 ;

PU 25507 pour modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de garage en studio et modifier la façade, délivré le 13/04/2015 ;

Considérant que la situation légale du bien, au regard des archives communales, est celle d'un immeuble composé de quatre logements ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- la construction d'une annexe de deux niveaux à l'arrière au rez-de-chaussée et 1er étage,
- des modifications structurelles intérieur au rez-de-chaussée ;

Instruction

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

- modification de l'intérieur d'îlot (article 0.6 du PRAS) pour l'annexe,
- dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour la profondeur de l'annexe,
- dérogation à l'article 6, Titre I du RRU pour la toiture de l'annexe ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour ces mêmes motifs ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations du Titre I énoncées ci-avant, ainsi que la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pour l'éclairage naturel du séjour au rez-de-chaussée et au 1er étage ;

Motivation

Considérant que l'extension construite sur la 1^{ère} cour arrière, entre 2012 et 2014 (source : BRUCIEL), accroît significativement la profondeur bâtie dans un îlot déjà fortement densifié en raison de la proximité immédiate à l'angle ; que le projet ne prévoit aucune mesure suffisante pour préserver la qualité de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la 2^{ème} cour est insuffisante pour garantir un éclairage naturel optimal, notamment pour les pièces de séjour concernées ; que la couverture partielle de cette cour, par le porte-à-faux du volume supérieur, accentue encore la réduction de l'apport de lumière naturelle ;

Considérant qu'au vu des documents déposés dans le cadre de cette demande, il apparaît que les dessins de la porte d'entrée et du châssis au rez-de-chaussée ont été modifiés en façade avant ; que ces modifications diminuent la valeur esthétique et patrimoniale de l'immeuble ;

Considérant que la zone de recul actuelle présente une surface partiellement imperméabilisée ; que le Règlement Régional d'Urbanisme précise que celle-ci doit être aménagée en jardin et plantée en pleine terre ; qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les accès à la porte d'entrée ; que la grille séparant le jardin et le chemin d'accès nuit aux qualités d'aménagement de la zone de recul et doit être supprimée ; que la grille ouvrable située à l'avant semble inviter au stationnement d'un véhicule dans la zone de recul, en contradiction avec la réglementation ; qu'elle devrait être supprimée et remplacée par une grille fixe ;

Considérant que les plans de la situation de droit ne renseignent aucune citerne d'eau pluviale ; que la modification des surfaces de récolte résultant de la construction de l'annexe impose une amélioration de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'aucun document joint à la demande ne permet d'apporter de précisions suffisantes à cet égard ;

Considérant que le dossier est actuellement en cours d'examen par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU), conformément aux dispositions du CoBAT ;

Considérant que, par la création d'une annexe sur deux niveaux à l'arrière, le projet ne respecte pas les principes du bon aménagement des lieux.

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.