

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

Commission de concertation

séance du 15/04/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28828

Rue Prosper Matthys, 38

Modifier la toiture de l'annexe et mettre en conformité la modification du nombre de logements de 1 à 3, la façade avant et l'abri de jardin.

Étaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest - Secrétariat
Administration régionale en charge de l'urbanisme
Bruxelles Environnement
~~Bruxelles Mobilité~~
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Étaient absents excusés

Administration régionale en charge des monuments et sites

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 18/03/2025 au 01/04/2025 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 ;~~

Contexte

Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant qu'un premier permis a été délivré pour le bien en 1924, que des transformations ont eu lieu après délivrance de permis en 1925 et en 1989 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- mettre en conformité la transformation de la maison unifamiliale en immeuble à 3 logements,
- la construction d'une extension arrière,
- mettre en conformité l'abri du jardin et des modifications 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 (PRAS - Prescriptions générales, 0.6) pour l'extension arrière et la construction de l'annexe en fond de parcelle,
- dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Articles 4 et 6 pour l'extension arrière et la construction de l'annexe en fond de parcelle,

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations énoncées ci-avant, ainsi que pour les dérogations au RRU, Titre II suivantes :

- Art. 3 (superficie minimale), pour les chambres aux étages,
- Art. 10 (éclairage naturel) pour les séjours aux étages et la chambre au rez-de-chaussée ;

Motivation

PRAS 0.6

Considérant qu'une photo aérienne datant de 1977 montre que l'annexe en fond de parcelle était déjà construite à cette époque ; que l'annexe occupe une petite surface ; qu'elle s'aligne à des autres constructions en fond de parcelle dans l'îlot (Prosper Mathys, numéros 34 et 36) ; que son maintien peut être accepté ;

Considérant cependant, que la parcelle est densément bâtie ; que la demande vise à consolider et augmenter le taux de construction existant par la démolition de la véranda et la construction en lieu et place d'une annexe attenante à la façade arrière ; que la proposition ne vise pas l'amélioration des qualités paysagères et esthétiques en intérieur d'îlot ; qu'une éventuelle végétalisation des toitures en intérieur d'îlot, afin d'y améliorer les qualités végétales, n'est pas envisagée pour cette demande ;

Considérant de ce qui en découle que la proposition de l'annexe en intérieur d'îlot ne peut pas s'inscrire de manière positive dans les objectifs de la Prescription Générale 0.6 du PRAS ;

RRU, Titre I

Considérant, au regard de l'emplacement et la hauteur de l'annexe en fond de parcelle, que celle-ci n'est pas de nature à engendrer des nuisances de l'ordre de portées d'ombres sur les parcelles voisines ; que son maintien pourrait être acceptée ; Considérant, tel qu'indiqué ci-avant, que la nouvelle annexe contre la façade arrière de l'immeuble consolide une densité du bâti importante à l'intérieur d'îlot ; qu'en termes de profondeur, cette annexe dépasse la profondeur des constructions de référence à gauche et à droite ; que de ce qui en découle, il convient de supprimer la construction de cette annexe de la présente demande ;

Considérant de ce qui en découle, que les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 pour cette annexe ne sont pas accordées ;

RRU, Titre II (habitabilité)

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 3 pour les chambres aux étages **pourrait** être accordée étant donné que la différence entre les surfaces proposées et prescrites est minime ;

Considérant cependant que la dérogation au même Article en ce qui concerne le nombre de caves ne peut pas être accordée ; que sur cet aspect la demande révèle que la densité en nombre de logements dans la parcelle est trop importante et ne permet pas de respecter le RRU ;

Considérant que le maintien de la maison unifamiliale ou la division de l'immeuble en tenant en compte d'un maximum de logements pourrait permettre de respecter les prescriptions du RRU ; qu'il convient dès lors de revoir le projet en diminuant le nombre de logements prévus à un maximum de 2 logements ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art.10 **pourrait** être accordée pour les pièces de vie concernées, étant donné que la différence entre les surfaces éclairantes proposées et prescrites est minime ;

Considérant que la demande ne tend pas à se conformer au RRU, Titre II, Articles 16 et 18, du fait que la situation projetée ne comporte pas l'aménagement d'un local poubelles et un local pour articles de nettoyage ;

Considérant que la demande ne se conforme pas assez non plus à l'Art. 17 en ce que le local vélo proposé en sous-sol n'inclut pas un espace pour les poussettes ; que le local n'a pas un accès facile depuis l'espace public ; que sa capacité est réduite et que le stockage de vélos difficile le passage vers les 2 caves en sous-sol ;

Considérant qu'en termes d'habitabilité, il apparaît que

Façade à rue

Considérant que la demande révèle la modification des châssis, porte et garde-corps en façade à rue;

Considérant cependant qu'ils ne font pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Qu'il y a lieu dès lors pour ceux-ci :

- soit de revenir à la situation de droit en respectant les matériaux et dessins des plans de la situation existante de droit ;
- soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de leur mise en conformité ;

Gestion des eaux pluviales

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 à 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 ;

Considérant que la demande n'avance pas des mesures visant à améliorer la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ; qu'elle peut cependant, véhiculer une nette amélioration dans le respect du RCU en la matière ; qu'il convient de considérer cette possibilité ;

SIAMU

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

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Supprimer de la demande la construction de l'annexe contre la façade arrière de l'immeuble ;
- Revoir le projet en diminuant le nombre de logements, afin de respecter complètement les normes d'habitabilité du RRU, Titre II ;
- Envisager des mesures pour améliorer la gestion des eaux pluviales, dans le respect du RCU en la matière ;
- 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 pour l'annexe contre la façade arrière de l'immeuble ne sont pas accordées. La dérogation au RRU, Titre II, Art. pour le manque d'une cave n'est pas accordée.

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.