

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

# Commission de concertation

## séance du 19/03/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28315

**Bd Guillaume Van Haelen, 205**

**Modifier le nombre de logements de 1 à 4 et mettre en conformité la modification de l'annexe arrière, la zone de recul, la suppression de la grille de clôture et la façade à rue.**

---

Etaients 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

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 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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 20/02/2024 au 05/03/2024 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 qu'un permis pour construire une maison a été délivré le 09/09/1927 ; que des modifications ont été réalisées suite à la délivrance de permis en 1934 et 1938 ;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (Art. 333 du CoBAT) ;

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

## Situation projetée

Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements de 1 à 4 et l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la demande vise également la mise en conformité des travaux suivants :

- la construction d'une annexe arrière sur 2 niveaux,
- l'agrandissement de la cave,
- la suppression d'une partie de la grille de la clôture, côté rue,
- en façade arrière, la modification de la baie gauche au niveau du rez-de-chaussée,
- la modification de la 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 arrière,
- dérogation aux articles 4 et 6, Titre I du RRU pour l'annexe arrière,

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle vise des modifications sur un bien inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la région de Bruxelles-capitale (Articles 207 et 333 du CoBAT) ;

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

- dérogation à l'article 3, Titre II du RRU, pour la chambre du logement au rez-de-chaussée,
- dérogation aux articles 3 et 10, Titre II du RRU pour la cuisine/séjour du logement au rez-de-chaussée,
- dérogation à l'article 11, Titre I du RRU et RCBV, Titre XIX ter, art 2 pour la zone de recul,
- dérogation à l'article 27, Titre VI du Règlement sur les bâtisses et la voirie la suppression de la grille de la zone de recul ;

## Motivation

### Modifications de volume

Considérant que des sources photographiques montrent que l'annexe sur 2 niveaux arrière était déjà construite en 1944 (source BRUCIEL), que de ce qui en découle, cette construction fait partie du contexte urbain en intérieur d'îlot ;

Considérant par ailleurs que l'annexe se conforme aux règlements en vigueur à l'époque de sa construction ;

Que la zone de cour et jardins conserve une surface perméable de plus de 50% de sa surface totale ; que l'impact sur l'intérieur de l'îlot en termes de nuisances peut être considéré comme peu important ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU n'est pas d'application ;

Considérant cependant, qu'afin de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur, de participer à une meilleure gestion des eaux pluviales et d'améliorer les qualités végétales en intérieur d'îlot, qu'il y aurait lieu d'envisager la végétalisation de la toiture de l'annexe ;

Considérant que l'annexe arrière présente, au niveau du 1<sup>er</sup> étage, une ouverture latérale ; qu'elle engendre des vues vers la parcelles voisines qu'il aurait été préférable de placer une ouverture orientée vers le jardin ; que cependant cette ouverture est présente depuis de nombreuses années ; qu'elle apparait dès lors acceptable ;

Considérant que par ailleurs la modification de la baie d'accès au jardin en façade arrière n'est pas de nature à diminuer ou altérer l'aspect architectural de la façade ; qu'elle peut dès lors être acceptée ;

### Aménagement intérieur

Considérant que le bien date d'avant 1932 ; qu'il est donc inscrit à titre provisoire, à l'inventaire du patrimoine immobilier de la région de Bruxelles-Capitale ; qu'au vu des plans, le bâtiment compte des espaces présentant un intérêt patrimonial et architectural ; que cependant, la demande n'avance pas d'information autre que celle des plans ; qu'il convient dès lors, de fournir un reportage photographique intérieur afin de vérifier la pertinence de la division du bien au regard de l'intérêt patrimonial du bien ;

Considérant qu'au vu des superficies de l'immeuble, l'augmentation du nombre de logements apparaît comme envisageable ; que cependant, l'aménagement de 4 logements dans cet immeuble apparaît excessif compte tenu des nombreuses dérogations aux normes d'habitabilités que présentent les logements ; qu'il conviendrait de revoir l'aménagement des logements dans le respect des normes d'habitabilité ;

Considérant qu'un local vélo d'accès facile est aménagé au rez-de-chaussée ; que cependant sa capacité est relativement peu importante compte tenu notamment du fait que ce local sert aussi de passage vers le local poubelles ; que le bien ne comporte que de petites caves sous une partie du bâtiment ; que les espaces communs et de rangements sont insuffisants au regard de l'augmentation du nombre de logement ; que la demande n'améliore pas la conformité de l'immeuble aux articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU ;

Considérant par ailleurs, qu'il est regrettable que la zone de cour et jardins soit à usage exclusif du studio au rez-de-chaussée alors que des logements permettant un plus grand nombre d'habitants soient prévus aux étages sans bénéficier d'espace extérieur privatifs ;

Considérant dès lors, qu'il convient de revoir la demande, en prévoyant un maximum de 3 logements ; que les logements doivent respecter les normes d'habitabilité au RRU ; que la demande doit se conformer davantage aux articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II (RRU) ;

Considérant que, de ce qui en découle, que les dérogations au RRU, Titre II, Articles 3 et 10 sont refusées ;

Considérant que, par ailleurs, l'agrandissement des caves semble dater de l'époque de la construction de la maison ;

Considérant qu'une construction est présente en fond de parcelle est maintenue ; que sa destination n'est pas précisée dans les plans de réalisation ; qu'il y a lieu de préciser celle-ci ;

### Façade à rue

Considérant que la porte d'entrée du bâtiment ne correspond pas au dessin d'origine ; que cependant, d'après le modèle et les matériaux utilisés (fer forgé et surfaces vitrées martelées), il est fort probable que la modification ait été mise en exécution au moment de la construction de l'immeuble ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation du remplacement des châssis d'origine en bois par des modèles en PVC ; qu'il a été constaté également que la porte-fenêtre bipartite au 2ème a été modifiée ; que les modifications concernent aussi la division de l'imposte et la suppression des allèges des portes-fenêtres ; que le respect du dessin des châssis participe aux caractéristiques architecturales de la façade ; que le PVC modifie l'aspect architectural du bien ;

Que les modifications proposées sur ce bien d'intérêt patrimonial tendent à diminuer sa valeur esthétique et historique ; qu'il y aurait lieu dès lors de prévoir le remplacement des châssis aux étages et les portes-fenêtres dans le respect du dessin et matériau d'origine (bois) ;

### Zone de recul

Considérant que l'imperméabilisation d'une partie de la zone de recul tel que représenté en situation existante ne se justifie plus étant donné que l'accès vers l'ancien garage en fond de parcelle a été supprimé ; que l'aménagement de la zone de recul tel que proposé ne correspond ni au Règlement Régional d'Urbanisme, ni au Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie ; que les dérogations aux l'articles 11, Titre I du RRUet RCBV, Titre XIX ter, art 2 ne peuvent être accordée ; que le bien est situé en zone de liaison écologique ; qu'il y a lieu d'aménager l'entièreté de la zone de recul en jardinet planté en pleine terre en privilégiant des espèces indigènes ; que seul le chemin d'accès pour les piétons peut être imperméabilisé ;

Considérant qu'il est important de rappeler, concernant la voiture représentée en plan ; qu'il est interdit selon le RRU de transformer la zone de recul en espace de stationnement pour véhicules ; qu'il y a lieu de modifier les plans en conséquence ;

Considérant que pour la clôture de la zone de recul, seule deux petites parties aux extrémités de la clôture sont conservées ; que cette proposition n'est pas conforme à l'article 27, Titre VI du Règlement sur les bâtisses et la voirie ; qu'il conviendrait de proposer une nouvelle clôture conforme afin de maintenir les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

### Gestion de l'eau

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme 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 dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de la citerne existante avec la possibilité de réutiliser celle-ci pour l'arrosage et à des fins domestiques ; qu'il convient pour celle-ci de respecter le RCU en la matière ;

#### SIAMU

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

#### **AVIS Favorable sous condition (unanime) :**

- Fournir un reportage photographique intérieur de l'ensemble de l'immeuble ;
- Envisager la végétalisation de la toiture de l'annexe ;
- Revoir la demande, en prévoyant un maximum de 3 logements respectant les normes d'habitabilité au RRU ;
- Revoir la demande en se conformant davantage aux articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II (RRU) ;
- Remplacer les châssis aux étages et les portes-fenêtres dans le respect du dessin et matériau d'origine (bois) ;
- Préciser l'utilisation de l'annexe en fond de parcelle (ancien garage) et modifier les plans en conséquence ;
- Aménager l'entièreté de la zone de recul et la clôture dans le respect du RRU et RCBV ;
- Respect le RCU en matière de gestion des eaux pluviales ;
- 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.

Les dérogations au RRU et RCBV sont refusées.

**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.***