

Téléphone :
02.348.17.21/26

Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28464

Chaussée de Bruxelles, 378

Modifier la répartition des 2 logements existants, rehausser la toiture, réaliser des lucarnes, aménager une terrasse et mettre en conformité des annexes arrière.

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 27/08/2024 au 10/09/2024 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 ;~~

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 ;

Considérant qu'un permis pour construire un immeuble a été délivré le 17/10/1909 ;

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 Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire - CoBAT) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comportant 2 logements ;

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- La rehausse du bâtiment d'un niveau, la modification des versants et la construction d'une lucarne,

- La mise en conformité de la construction d'une véranda arrière au niveau du rez-de-jardin,
- La démolition partielle d'un mur porteur et l'agrandissement d'une baie en façade arrière au 1^{er} étage,
- La modification du volume au niveau du 1^{er} étage arrière par la suppression de la petite terrasse existante,
- L'aménagement d'une terrasse arrière sur la toiture plate accessible depuis le 2^{ème} étage,
- La modification de la façade arrière au niveau du 2^{ème} étage et combles, suite à l'extension,
- L'aménagement de 2 duplex dans l'immeuble,
- Le changement de la teinte des châssis et portes en façade à rue ;

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

- Modification de l'intérieur d'ilot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6) pour la véranda et l'extension prévue au niveau du 1^{er} étage,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour la véranda et l'extension prévue au niveau du 1^{er} étage ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation énoncée ci-avant ainsi que pour la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU, relative à l'apport de lumière naturelle insuffisant du living au rez-de-chaussée et de la chambre à rue au 1^{er} étage ;

Motivation :

PRAS et RRU, Titre I

Considérant que la véranda au niveau du rez-de-jardin arrière est déjà répertoriée dans une photo aérienne datant de 1996 (source BRUCIEL) ; que désormais, elle fait partie du contexte en intérieur d'ilot ;

Considérant par ailleurs, que la véranda dépasse la profondeur des constructions attenantes à gauche et à droite de la parcelle ; que cependant, cela n'engendre pas des nuisances pour les propriétés attenantes ; qu'elle permet d'améliorer l'habitabilité du séjour/cuisine au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en raison de son ancienneté et les autres aspects cités ci-avant, que le maintien de la véranda peut être accepté ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU pour cette véranda peut être accordée ;

Considérant que l'extension au niveau du 1^{er} étage parvient à s'inscrire de manière cohérente dans son contexte bâti en intérieur d'ilot ; que l'isolation arrière de cette façade dépasse la profondeur du profil de référence le plus profond (n° 376) ; que cependant, ce dépassement est minime ; que par rapport à la parcelle au n° 380 les nuisances au regard des portées d'ombre et/ou vues intrusives est négligeable ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU pour cette partie de l'extension peut être accordée ;

Considérant que la toiture plate sur l'annexe arrière est traitée partiellement en terrasse ; que le restant de la toiture est végétalisé ; que cette mesure contribue à améliorer les qualités paysagère et végétale en intérieur d'ilot ;

Considérant que la volumétrie de la toiture à versants vise l'amélioration des qualités esthétiques en intérieur d'ilot ; que cette rehausse n'a pas d'impact important en termes de portées d'ombre sur la propriété au n° 380 ; qu'elle peut dès lors être acceptée ; que la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU pour cette partie de l'extension peut être accordée ;

Patrimoine (façade à rue)

Considérant que la demande prévoit le changement de la teinte des châssis en façade à rue ; que la teinte choisie est répertoriée parmi les couches de peinture appliquées sur les portes et châssis et mises en évidence après analyse stratigraphique ; qu'il convient d'assurer un rendu harmonieux de la façade en appliquant la teinte choisie (verte) sur l'ensemble de boiseries en façade, y inclus la corniche ;

Considérant que l'extension du versant avant respecte la pente et la hauteur de la corniche existante ; que la lucarne à rue est prévue en recul par rapport à l'alignement de la façade ; que cela permet que la lucarne soit moins visible depuis l'espace public ; que de ce qui en découle la modification de la toiture n'est pas de nature à diminuer la qualité patrimoniale de l'immeuble ;

Zone de recul

Considérant qu'il faut respecter l'Art. 11, Titre I du RRU, relatif à l'utilisation de la zone de recul ; qu'il est interdit que celle-ci soit utilisée en tant que stationnement voitures ;

Considérant que la demande ne se conforme pas au Règlement sur les Bâtisses et la Voirie, Titre VI « Clôtures des propriétés longeant la voie publique » du fait que la clôture d'origine a été démontée ; que des photos montrent que la clôture était encore sur place en 2017 ; que le demandeur signale en séance que la clôture est en cours de restauration ; qu'il convient de respecter ce Règlement en remplaçant la clôture d'origine ;

Habitabilité

Considérant la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU ; qu'à l'analyse de la demande il s'avère que cette dérogation peut être acceptée pour les 2 pièces concernées, au regard des aspects suivants :

- Il s'agit déjà en situation de droit, de pièces de vie,
- Les dimensions et les ouvertures intérieures desdites pièces n'ont pas été modifiées, respectant ainsi les qualités spatiales d'origine,
- La modification des baies en façade à rue risquerait de rendre cette façade moins qualitative du point de vue architectural et patrimonial,
- La différence entre la surface d'éclairage existante et la surface prescrite s'avère peu importante ;

Considérant que pour la chambre 02 du 1^{er} duplex un éclairage zénithal est prévu ; considérant que cette mesure ne correspond pas au bon aménagement des lieux, vu la proximité de cette ouverture en toiture par rapport à la terrasse du 2^{ème} duplex ; que le risque de vues intrusives s'avère réel ; qu'il convient de revoir l'éclairage naturel de cette chambre dans le respect du Titre II du RRU ;

Considérant que la demande vise à se conformer à l'Art. 17 du RRU, Titre II, en proposant un espace de rangement vélos dans le garage existant ; que cette mesure encouragerait les habitants de l'immeuble à l'usage de véhicules non motorisés en ville ; que cependant, l'aménagement tel que proposé manque de cohérence au regard que le stationnement voiture devient aussi la zone de manœuvres pour le rangement de vélos ; qu'il convient d'envisager de revoir cette proposition en tenant en compte que l'espace doit être d'accès facile, en priorisant un accrochement vélos horizontal et en assurant le passage des véhicules et/ou des personnes sans encombrement ;

Considérant que la démolition partielle d'un mur porteur et l'agrandissement d'une baie en façade arrière au 1^{er} étage peuvent être acceptés étant donné que ces interventions améliorent la qualité des pièces de vie concernées ;

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 prévoit le maintien de la citerne existante ;

Considérant cependant que la demande n'envisage pas l'amélioration de la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ; qu'il convient, au regard de la modification de l'ensemble des toitures et donc des surfaces de récolte, de revoir le dimensionnement de la citerne et d'envisager la possibilité de réutilisation de l'eau de pluie à des fins domestiques et/ou de son infiltration in situ, dans le respect du RCU en la matière ; qu'une note technique à ce propos doit être introduite ;

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 ;

Autres

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 :

- Rétablir la clôture de la zone de recul conformément à la situation de droit et améliorer cette zone dans le respect de 'Art. 11, Titre I du RRU ;
- Rendre translucide la fenêtre de toit sur la chambre arrière et revoir l'éclairage naturel de la chambre 02 du 1^{er} duplex dans le respect du Titre II du RRU ;
- La zone de recul ne doit en aucun cas être utilisée en tant que stationnement de voitures ;
- Envisager de revoir la proposition de l'espace vélos en permettant un accès facile depuis la rue, en priorisant un accrochement vélos horizontal et en assurant le passage des véhicules et/ou des personnes sans encombrement ;
- Préciser la gestion des eaux pluviales, dans le respect du RCU en la matière et introduire une note technique à ce propos ;
- Installer des nichoirs dans les nouvelles parois de l'immeuble en fonction de leur orientation ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Les dérogations à l'Art. 4, Titre I du RRU sont accordées.

La dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU peut être 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.