

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

Commission de concertation

séance du 24/09/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28707

Rue des Alliés, 69

Construire et mettre en conformité des annexes, modifier les façades et aménager une terrasse au 1er étage d'une maison unifamiliale.

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 ;~~

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 à prédominance résidentielle ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme (PU11194) pour construire une maison a été délivré le 17/04/1931 ;

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

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- Construire deux annexes au rez-de-chaussée, dont un volume en maçonnerie et une véranda,
- L'isolation par l'extérieur des façades arrière,
- Aménager une terrasse au 1^{er} étage ;

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 les annexes au rez-de-chaussée, la terrasse et la rehausse au 1^{er} étage,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour les annexes au rez-de-chaussée, la terrasse et la rehausse au 1^{er} étage,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour les annexes au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations suivantes :

- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour les annexes au rez-de-chaussée, terrasse et rehausse au 1^{er} étage ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour les annexes au rez-de-chaussée ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 8 pour le wc au rez-de-chaussée ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour le séjour au rez-de-chaussée ;

Motivation

Considérant que la construction des annexes implique la démolition d'une véranda non-présente en situation de droit ; que cependant celle-ci avait déjà été réalisée en 1971 (source BRUCIEL) ; que les nouvelles annexes sont construites sur la même emprise de la véranda à démolir ; qu'il n'y a donc pas de diminution de la surface perméable de pleine terre et plantée en intérieur d'îlot, par rapport à la situation de fait ;

Considérant cependant que la construction de l'annexe contre la parcelle au n° 71 nécessite d'une rehausse du mur en mitoyenneté de +/- 88 cm ; que les portées d'ombre sur la parcelle attenante s'avèrent importantes ; qu'en séance, le demandeur déclare l'impossibilité de diminuer la hauteur de l'annexe à cause de l'emplacement de l'une des 2 citernes existantes ;

Considérant les dérogations au RRU que la construction de cette annexe et l'aménagement du WC impliquent ; que lesdites dérogations ne se justifient pas au regard de la surface disponible au rez-de-chaussée ; qu'il convient de supprimer toute dérogation relative à la construction de l'annexe et le WC ;

Considérant que la création d'une terrasse au 1^{er} étage implique la rehausse du mur mitoyen adossé de 23 cm ; que l'impact sur l'intérieur de l'îlot en termes de portées d'ombre est négligeable ; que la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU peut être accordée pour cette rehausse ;

Considérant qu'en façade avant, les châssis d'origine ont été remplacés par des éléments en PVC excepté la porte d'entrée et le châssis situé au-dessus de celle-ci ; que la demande prévoit le remplacement des châssis en PVC par des éléments en bois proches des modèles d'origine ; qu'il est regrettable cependant, que pour les impostes du châssis à gauche et de la porte d'accès au balcon à l'étage, la division tripartite ne soit pas respectée ; que cette mesure permettra de retrouver plus de cohérence dans le respect de l'architecture d'origine ; qu'il convient dès lors, de veiller à respecter cette proposition lors des futurs travaux en façade à rue ;

Considérant le constat que la corniche a été masquée et/ou remplacée par un caisson en PVC ; que des éléments importants de sa composition tels que des petites consoles en bois ont été supprimées ; qu'il convient, afin de rétablir la valeur patrimoniale et architecturale de la façade de remettre la corniche en son état d'origine ;

Considérant que le bien se trouve en zone de liaison écologique ; qu'il y a lieu de favoriser la création d'espaces végétalisés ; Considérant de plus que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les dispositifs de temporisation végétalisés sont fortement recommandés ; que la proposition d'une toiture verte pour l'annexe est adaptée à cette recommandation ;
Considérant que l'isolation des façades arrière par l'extérieur permet de retrouver plus de confort thermique pour le logement ;
Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent 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 la demande prévoit la reutilisation des 2 citernes existantes en zone de cour et jardins ; que comme signalé ci-avant les plans de la demande présentent une erreur par rapport à leur emplacement ; qu'il convient de corriger les plans de la demande en signalant l'emplacement exact desdits dispositifs ;

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Supprimer toute dérogation au RRU relative à l'annexe et le WC au rez-de-chaussée ;
- Lors de futurs travaux en façade à rue, prévoir le remplacement des châssis en PVC par des éléments en bois dans le respect des modèles d'origine, notamment en ce qui concerne le châssis de fenêtre à gauche et la porte d'accès au balcon à l'étage ;
- Prevoir aussi la remise en état de la corniche ;
- Favoriser la création d'espaces végétalisés et la végétalisation des toitures plates ;
- Corriger les plans de la demande en signalant le réel emplacement des 2 citernes existantes.

La dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU pour la terrasse à l'étage est 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.