

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

Commission de concertation

séance du 02/04/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28488

Avenue Molière 77

Transformation et extension d'une maison unifamiliale

Étaient présents

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

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

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 05/03/2024 au 19/03/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 2 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 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour construire une maison a été délivré le 19/09/1953 ;

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

Considérant que la demande vise à la transformation et extension d'une maison unifamiliale ;

Situation projetée

Considérant que, plus précisément, la demande vise ;

- La rehausse d'un étage de l'immeuble ;
- La construction d'une annexe au rez-de-chaussée avec rehausse en mitoyenneté ;
- La modification des châssis et portes en façade à rue ;
- La construction de balcons au 1^{er} et 2^{ème} étage ;
- Le réaménagement de la zone de recul ;
- Le réaménagement intérieur de l'immeuble ;

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 une partie de l'annexe,
- modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions particulières, ZH, 2.5.2°) pour la rehausse ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour une partie de l'annexe,

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que lors de l'enquête publique, 2 réactions ont été enregistrées portant principalement sur l'impact des rehausses en mitoyenneté sur les propriétés voisines ;

Motivation

Considérant que le dessin et la couleur des châssis et portes sont modifiés ; que les impostes et divisions sont supprimées ; que la porte de garage est proposée en un grand châssis tripartite entièrement vitré ; que cette simplification du dessin d'origine des châssis et la proposition d'une teinte noir pour tous les châssis, porte d'entrée et porte de garage permettent d'homogénéiser la façade et la rehausse ; que cependant la proposition d'une porte de garage complètement vitrée translucide ne s'intègre pas suffisamment à l'architecture du bien et au contexte urbain ; qu'il y a lieu de proposer une nouvelle porte de garage en réduisant les surfaces vitrées de celle-ci pour une meilleure intégration à la façade et à rue ;

Considérant que la demande modifie les caractéristiques urbanistiques de l'immeuble existant ; que la rehausse d'un niveau s'implante avec un léger recul par rapport à l'alignement de rue sans concurrencer l'architecture de l'immeuble existant ; que certains détails tels que la corniche ou les cadres de fenêtre permettent la mise en valeur de l'extension proposée ;

Considérant, en conclusion, que les modifications prévues s'accordent avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble et du cadre urbain environnant ;

Considérant que la rehausse respecte le Règlement Régional d'Urbanisme en termes de gabarits ;

Considérant que la construction de l'annexe au rez-de-chaussée permet d'améliorer le confort du logement existant ; que la création d'une toiture végétale intensive sur sa toiture permet d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot au sens du PRAS ; Considérant de plus que la mise en place d'une toiture végétale 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 cependant que la demande prévoit une hauteur sous plafond très importante dans la nouvelle annexe ; que cette hauteur importante est qualitative en termes d'aménagement intérieur compte tenu de la profondeur de l'immeuble ;

Considérant cependant qu'elle engendre des rehausses en mitoyennetés nuisibles pour les parcelles voisines en termes de perte de luminosité ; qu'il conviendrait dès lors de diminuer la hauteur de l'annexe du rez-de-chaussée en la limitant à la hauteur de plancher au premier étage ceci afin de limiter au maximum l'impact de celle-ci sur les parcelles voisines ; qu'à cette condition, la demande de dérogation au RRU, Titre I, article 4 peut être accordée pour l'annexe ;

Considérant que les balcons à l'arrière respectent le Règlement Régional d'Urbanisme en termes de gabarits et permettent d'offrir un espace extérieur à chaque étage sans offrir de vues intrusives vers les parcelles voisines, ceux-ci étant moins profonds que les deux constructions contiguës ;

Considérant que la zone de recul est déminéralisée à l'exception du chemin d'accès au garage et à la porte d'entrée ; qu'un espace de pleine terre et plantée est envisagé ; que le demandeur déclare dans sa note explicative son souhait de favoriser les variétés indigènes pour les plantations en zone de recul et dans le jardin arrière ; que cette initiative permet de favoriser la biodiversité sur la parcelle ; que cette modification de la zone de recul est dès lors acceptée ;

Considérant que le réaménagement intérieur de l'immeuble permet d'augmenter le nombre chambres, d'offrir une salle de bain à chaque étage, une grande cuisine et un séjour confortable au rez-de-chaussée ; que cette configuration de la maison ne déroge pas aux normes d'habitabilité du RRU ; qu'aménagement intérieur tel que présenté peut être accepté ;

Considérant que le projet contribue aux économies d'énergie par l'installation de panneaux solaires ; que dans ce sens, la végétalisation de la toiture de l'annexe, contribue aussi à un plus grand confort thermique de la maison unifamiliale ; que ces mesures peuvent être acceptées ;

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 est une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant que la demande prévoit le placement de nichoirs sous le débord de toiture arrière adaptés aux différents types d'oiseaux (ouvertures horizontales et verticales) ; que cette initiative participe à la protection de la faune et la flore ;

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 infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que la demande, par la rehausse de l'immeuble prévoit la modification du système de récolte des eaux pluviales ; qu'il conviendrait dès lors de respecter le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales en fournissant un rapport technique afin de soit prévoir un dispositif de dispersion des eaux pluviales in situ (Article 2), soit en cas d'exemption, de prévoir un système de temporisation du rejet des eaux de pluie à l'égout (Article 3) conforme au Règlement Communal d'Urbanisme ; que dans le cas de l'installation d'un dispositif de temporisation il y a lieu de privilégier l'installation de dispositifs paysagers ;

Considérant que les dispositifs de temporisation végétalisés sont fortement recommandés ; qu'une végétalisation de type extensive n'est pas incompatible avec les panneaux solaires installés en toiture ; qu'il y a lieu de végétaliser la toiture de l'immeuble ;

AVIS favorable sous conditions (unanime):

- Proposer une nouvelle porte de garage en réduisant les surfaces vitrées de celle-ci ;
- Limiter les rehausses en mitoyennetés en diminuant la hauteur de l'annexe du rez-de-chaussée à la hauteur de plancher au premier étage tout en conservant la toiture végétalisée ;
- Respecter le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales. Soit prévoir un dispositif de dispersion des eaux pluviales in situ (Article 2), soit en cas d'exemption, de prévoir un système de temporisation du rejet des eaux de pluie à l'égout (Article 3) conforme au Règlement Communal d'Urbanisme et privilégier l'installation de dispositifs paysagers ;
- Végétaliser la toiture de l'immeuble ;

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'annexe 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.