

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

Commission de concertation

séance du 24/06/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28924

Av. Pénélope, 63

Isoler la toiture, agrandir la lucarne latérale, modifier les façades et mettre en conformité la modification de châssis.

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 27/05/2025 au 10/06/2025 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 que le bien est sis dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol PPAS n°1 « Quartier de l'Avenue des Sept-bonniers » ;

Considérant qu'un permis (PU16295) pour la construction de l'immeuble a été délivré le 07/04/1954 ;

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

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les travaux suivants :

- Suppression d'une lucarne et construction d'une nouvelle sur le versant latéral de la toiture ;
- effectuer des travaux structurels, à savoir, ouvrir une trémie au 2^{ème} étage et une baie intérieure ;
- modifier les façades, à savoir, élargir les baies existantes au rez-de-chaussée de la façade arrière, placer un châssis fixe en façade latérale et modifier la teinte des menuiseries et ferronneries ;
- isoler la toiture (par l'extérieur) ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis du Fonctionnaire Délégué en ce qu'elle déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 6 pour l'isolation de la toiture ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire Délégué est sollicité aussi pour les dérogations suivantes :

- dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 pour les deux chambres arrière,
- dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n°1 « Quartier de l'Avenue des sept-bonniers » pour la hauteur de la lucarne;

Motivation

RRU, Titre I

Considérant que la demande prévoit l'isolation par l'extérieur (Sarking) de la toiture ;

Considérant que le dépassement en termes de hauteur, par rapport à la toiture contigue est minime ; que ce dépassement n'est pas de nature à engendrer des nuisances pour son environnement immédiat ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 6 est accordée ;

RRU, Titre II

Considérant que les chambres arrière font partie du projet d'origine ; qu'il s'agit de la situation légale ; que de ce qui en découle, il apparaît que la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU n'a pas raison d'être ;

PPAS

Considérant que la dérogation au PPAS réfère le dépassement de la hauteur maximale prescrite de 1,25m pour les lucarnes ; que cependant, la lucarne est proposée en façade latérale et se développe sur la cage d'escalier ; que la hauteur de marches et paliers de l'escalier ne permettent pas d'engendrer des vues intrusives vers la parcelle contigue (n° 57) ; que par ailleurs, l'écriture de la lucarne s'insère convenablement dans la volumétrie de la toiture ; que de ce qui en découle, la dérogation au PPAS pour cette modification est accordée ;

Habitabilité

Considérant que les travaux d'ordre structurel optimisent la circulation interne et l'accessibilité au niveau des combles ; que le confort de la maison unifamiliale est ainsi amélioré ;

Façades

Considérant que le projet prévoit la modification de la teinte et matériaux de certains châssis et ferronneries en façades visibles depuis l'espace public, lesquels seraient peints en bleu ; que le bien concerné est une maison jumelle trois façades ;

Considérant que les habitations voisines présentent actuellement une harmonie chromatique caractérisée par des châssis de teinte blanche ; que la modification partielle de la teinte des châssis visibles depuis l'espace public modifie l'aspect architecturale de celle-ci ; que la demande prévoit des châssis bleus et blancs ; que cette proposition est peu cohérente ; qu'il convient, dans un souci de cohérence esthétique et de préservation de l'harmonie visuelle du quartier et de l'ensemble des maisons jumelles, de maintenir une teinte blanche pour l'ensemble des châssis visibles depuis l'espace public ;

Considérant que les châssis en PVC blanc s'insèrent convenablement dans la composition des façades ; que le bien ne relève d'une haute valeur patrimoniale ; que le maintien desdits châssis peut dès lors être accordé ;

Considérant que la corniche d'origine a été remplacée ou masquée par un caison en PVC blanc ; que cette mesure s'avère regrettable pour la façade ; qu'il convient d'envisager sa remise en état ;

Zone de recul

Considérant qu'à l'analyse de la demande il apparaît que la zone de recul a été modifiée ; que la surface imperméable a été augmentée ; que des photos aériennes (source BRUGIS) montrent une configuration davantage végétalisée, existante encore en 1987 ; que les sources photographiques montrent aussi une utilisation occasionnelle de la zone de recul en tant que stationnement pour voitures ;

Considérant que la note explicative avance que la zone de recul ne fait pas partie de la présente demande ; que cependant, la configuration actuelle de la zone de recul n'a pas fait l'objet d'un permis octroyé ; qu'il convient de rappeler le respect des Règlements d'application (RRU et Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie) ; qu'une demande de mise en conformité

devrait être introduite pour cette modification ; que le cas échéant, il convient de remettre la zone de recul en pristin état ; que dans tous les cas il y a lieu de rappeler que la zone de recul ne peut être transformée en zone de stationnement ;

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, 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 infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que la demande prévoit le maintien et l'utilisation de la citerne d'eau de pluie existante ; que la demande envisage la réutilisation de l'eau de pluie à des fins domestiques ; qu'il convient d'envisager l'infiltration du trop-plein de la citerne afin de supprimer tout rejet à l'égout ;

Considérant que le formulaire Annexe I, ne fait pas mention de la citerne dans son cadre VI ; qu'il convient de corriger ce document en complétant cette information ;

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 ;

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Maintenir la teinte blanche pour l'ensemble des châssis et ferronneries visibles depuis l'espace public ;
- Envisager la remise en état de la corniche tel qu'en situation d'origine ;
- Corriger le cadre VI du Formulaire Annexe I en y ajoutant l'information relative à la citerne existante et envisager la déconnexion du réseau public ;

La dérogation à l'Art. 6, Titre I du RRU est accordée.

La dérogation au PPAS n°1 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.