

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

Commission de concertation

séance du 23/09/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28691

Avenue des Tropiques, 11

Modifier le nombre de logements de 1 à 2, rehausser la toiture, aménager une terrasse, et mettre en conformité l'annexe.

Etaients présents

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

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'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 26/08 au 16/09 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 ;

Considérant qu'un permis de bâtir PU 9742 pour construire une maison a été délivré le 03/03/1928 ;

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

Considérant que l'objet de la demande initiale incluait la mise en conformité d'un garage ;

Considérant que la demande a été soumise une première fois, aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6) pour la modification du volume de la toiture, des annexes et de la terrasse au niveau du 2^{ème} étage,
- dérogation au RRU, Titre I, Articles 4 et 6, pour la modification du volume de la toiture et des annexes,
- dérogation au RRU Titre I, Art. 4, pour l'aménagement de la terrasse au 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande était soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations énoncées ci-avant et pour les dérogations suivantes :

- dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU pour la surface d'éclairément naturel insuffisante pour les chambres R+1 et le séjour R+2,
- dérogation à l'Art. 8, Titre II du RRU pour la largeur du WC,
- dérogation à l'Art. 11, Titre II du RRU pour l'imperméabilisation de la zone de recul,
- dérogation aux Articles 16, 17 et 18, Titre II du RRU pour tout l'immeuble,
- dérogation au RCBV, titre XIXe, Art. 2, pour la modification de la zone de recul ;

Considérant que la demande dérogeait également à l'article 3 du Titre VIII du RRU pour la rampe d'accès au garage (dérogation non sollicitée) ;

Vu l'avis de la commission de concertation en sa séance du 19/11/2024, à savoir :

(...Modifications de volume et de façade

Considérant que la modification de la toiture à deux versants par la rehausse du versant arrière ainsi que la modification de la pente de la toiture à rue, telle que présentée tend à diminuer les qualités patrimoniales du bien et tend à rompre la continuité de l'ensemble de ces maisons aux toitures à deux versants ; que cependant la modification à rue apparaît acceptable en ce qu'elle est relativement discrète, la modification de volume sur le pan avant étant relativement peu visible et peu importante en termes de volume ; que cependant le choix de revêtement devrait s'inspirer davantage de l'architecture de l'immeuble et du contexte environnant ; qu'il convient dès lors de prévoir pour la partie avant une toiture en tuile rouge tel que présente en situation existante ; que cela permettrait davantage d'intégrer la nouvelle toiture au cadre environnant ;

Considérant que l'impact visuel de la modification du versant arrière tend cependant à diminuer les qualités esthétiques de l'intérieur de l'îlot, de par la forme et la hauteur imposante à laquelle cette extension est proposée ; qu'elle s'intègre également peu aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Que si la modification au niveau inférieur des combles apparaît acceptable la dérogation étant minime à ce niveau ; la rehausse au dernier niveau apparaît trop importante ;

Considérant qu'afin de permettre une meilleure intégration au contexte environnant, mais aussi de diminuer l'impact sur les parcelles voisines ; qu'il serait opportun, de conserver le versant arrière au dernier niveau ;

Considérant que cette modification permettrait de diminuer les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; qu'il conviendrait de prévoir, pour les toitures plates ainsi créées, une végétalisation de celles-ci ou du moins un revêtement de teinte claire, ceci afin d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ou du moins de lutter contre les phénomènes de surchauffe ;

Considérant que l'extension de l'annexe arrière au niveau du rez-de-chaussée et la fermeture du balcon par une verrière au niveau du premier étage, contre la limite mitoyenne commune avec le bien sis Avenue des Tropiques, n° 9, sont déjà répertoriées dans un document photographique datant de 1969 (source BRUCIEL) ;

Considérant que les modifications apportées à ces annexes arrière ne compromettent pas les qualités perméables de l'intérieur de l'îlot ; qu'elles font désormais partie du contexte urbain de l'intérieur de l'îlot ; que les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU n'ont pas lieu d'être ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse arrière, accessible depuis le 2^{ème} étage, permet d'offrir un espace d'agrément pour le duplex du 2^{ème} étage et combles ; que cette terrasse s'étend sur une partie de la toiture plate arrière ; que la demande vise à végétaliser une partie de la toiture plate ; que cette mesure améliore les qualités végétales et paysagères de l'îlot ;

Considérant cependant qu'afin d'améliorer davantage les qualités végétales de la parcelle, qu'à droite de la terrasse un recul inaccessible de 1m 90 par rapport au mitoyen droit est aménagé afin de supprimer les vues droites vers la parcelle voisine ; qu'il convient de prévoir la végétalisation sur cette partie inaccessible ;

Considérant, au regard de la hauteur du mur en mitoyenneté existant, que la terrasse n'engendre pas de vues intrusives vers les propriétés voisines et que sa profondeur ne dépasse pas celle desdits murs ; que de ce qui en découle, la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour cette terrasse peut être accordée ;

Considérant que des photos aériennes montrent que les cheminées au niveau de la 3ème travée étaient déjà démontées en 2004 ; que cette mesure n'a pas impliqué la diminution des qualités en intérieur d'ilot et n'a pas non plus engendré de nuisances vers les propriétés attenantes ;

Habitabilité

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II Art.10, pour la chambre du 1er étage et pour le séjour situé au 2ème étage peut être accordée ; que les pièces de vie et la chambre possèdent des superficies généreuses ; que les baies éclairantes en façade à rue sont celles d'origine et qu'il n'y a donc pas lieu de modifier la façade ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, article 8, pour les dimensions des WC situés au rez-de-chaussée et au 1er étage mesurant (75 cm x 140 cm) au lieu de (80 cm x 120 cm), peut être accordée, car ils sont existants en situation de droit et disposent d'un SAS qui les sépare des locaux habitables ;

Considérant que la demande tend à améliorer la conformité de l'immeuble à l'article 17 du RRU ;

Que la demande prévoit au sous-sol : des celliers, un garage, un local compteurs et un local vélos poussette ;

Zone de recul et façade

Considérant que le projet se trouve en zone B sur le plan d'accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un garage au sous-sol, en creusant une rampe d'accès dans la zone de recul en agrandissant la baie de fenêtre du sous-sol en façade avant et en y plaçant une porte de garage ;

Considérant que la création de cette porte de garage rompt avec la composition de la façade et nuit à la qualité architecturale de l'immeuble ;

Considérant que la création de ce garage pour un véhicule entraînera de facto la privatisation d'un emplacement de stationnement public en voirie sans pour autant contribuer significativement à répondre aux besoins en stationnement de l'immeuble et du quartier ;

Considérant que la rampe de garage dans la zone de recul présente une pente de 22 % ; qu'à cet égard, la rampe de sortie du parking doit présenter une pente maximale de 4 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement conformément à l'article 3 du Titre VIII du RRU ; que l'écart entre la proposition et la norme est trop important ; que cette proposition ne permet pas d'assurer la sécurité des usagers ;

Que par ailleurs cette proposition supprime une zone de recul plantée et une clôture d'origine et de qualité ;

Considérant par ailleurs que la demande est trop peu détaillée en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul ; qu'il convient pour celle-ci de se conformer au Règlement Régional d'Urbanisme et au Règlement Communal sur la Bâtisse et les Voiries et au RRU et de conserver la zone de recul actuelle ;

Considérant qu'au regard de l'augmentation du nombre de logement, il y a lieu de ne pas diminuer la conformité de l'immeuble aux articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en prévoyant des locaux communs et de rangements en suffisance et dès lors de revoir l'aménagement du sous-sol dans le respect dudit règlement ;

Façade à rue

Considérant qu'il apparaît que des modifications n'ayant pas bénéficié de l'obtention d'un permis d'urbanisme ont été effectuées en façade avant ; que lesdites modifications concernent les châssis des fenêtres du sous-sol, du rez-de-chaussée, du 1er étage et du 2ème étage ; ainsi que la porte d'accès ; que les nouveaux châssis ne respectent ni le matériau (bois), ni le dessin de la situation de droit ; que ces modifications ont un impact sur les caractéristiques architecturales du bien et altèrent l'harmonie architecturale de la façade ;

Considérant cependant que la note explicative nous informe que les fenêtres existantes en PVC seront remplacées et qu'il convient lors du remplacement de ceux-ci de se conformer aux plans d'origine ; que cependant les croisillons en imposte pourraient être supprimés afin d'améliorer la qualité de l'éclairage naturel intérieur ; qu'il y a lieu dès lors de faire une proposition pour les châssis et en façade à rue s'inspirant au mieux de la situation existante de droit et d'origine ;

Gestion des eaux

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 infiltration et évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que la modification de la toiture et des annexes modifie le système de récolte des eaux ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 5000 litres et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (arrosage du jardin, nettoyage extérieur, WC, machine à laver) ;

Considérant que le trop-plein de la citerne sera connecté à une tranchée d'infiltration sur la parcelle ;

Considérant que la demande respecte le Règlement Communal d'Urbanisme en la matière ;

Divers

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ; que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ; qu'il convient dès lors d'envisager cette possibilité ;

AVIS : Favorable sous conditions (unanime)

- *Prévoir pour la partie à rue, une toiture en tuile rouge telle que présente en situation existante ;*
- *Conserver le versant arrière au dernier niveau ;*
- *Végétaliser la nouvelle toiture plate ou prévoir un revêtement à albédo élevé (teinte claire) ;*
- *Ne pas aménager de garage et conserver la zone de recul existante et sa clôture ;*
- *Revoir l'aménagement du sous-sol dans le respect des articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en prévoyant des locaux communs et de rangements en suffisance ;*
- *Faire une proposition pour les châssis et portes et en façade à rue en s'inspirant de la situation existante de droit et d'origine ;*
- *Envisager pour les nouvelles façades l'installation de dispositifs permettant l'accueil de la petite faune dans la parcelle ;*
- *Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU. Les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU pour la modification de la toiture sont partiellement accordées.
Les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU pour les annexes sont accordées.
La dérogation à l'Article 8, Titre II du RRU pour la longueur des WC est accordée ;
La dérogation à l'Article 10, Titre II du RRU pour la chambre R+1 et le séjour R+2 est accordée.
La dérogation à l'Article 11, Titre I du RRU pour l'imperméabilisation de la zone de recul est refusée.
La dérogation à l'Article 3, Titre VIII du RRU pour la pente de garage est refusée.
La dérogation au RCBV, titre XIXter, article 2, pour l'imperméabilisation de la zone de recul est refusée....)*

Situation projetée

Considérant que la demande modifiée vise les actes et travaux suivants :

- la démolition et la reconstruction de la toiture principale à versants par une rehausse du versant arrière et la modification de la pente de la toiture à rue,
- la démolition de la verrière arrière au niveau du 1er étage pour la reconstruction d'une annexe,
- la modification du nombre de logements de 1 à 2, dont un duplex de 2 chambres, réparti entre le rez-de-chaussée et le 1er étage et un duplex de 2 chambres, réparti entre le 2ème étage et les combles,
- la construction d'un escalier intérieur reliant le duplex du rez-de-chaussée et 1er étage,
- l'aménagement d'une terrasse au niveau du 2ème étage arrière,
- la rehausse du mur mitoyen contre la limite mitoyenne avec la parcelle sise Avenue des Tropiques n°9,
- la modification de la façade arrière par la rehausse de celle-ci et la modification des baies existantes et la création de nouvelles baies,
- la mise en conformité de la suppression des conduits de cheminée se trouvant en situation de droit, au niveau de la 3ème travée ;
- la mise en conformité de l'extension de l'annexe arrière au niveau du rez-de-chaussée,
- la démolition d'un WC, la fermeture d'un balcon et la construction d'une verrière au niveau du 1er étage ;
- la mise en conformité du remplacement des châssis des fenêtres et portes d'accès d'origine par des modèles en PVC en façade avant ;

Instruction

Considérant que la demande modifiée est soumise à des mesures particulières de publicité pour les aspects suivants :

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6) pour la modification du volume de la toiture, des annexes et de la terrasse au niveau du 2^{ème} étage,
- dérogation au RRU, Titre I, Articles 4 et 6, pour la modification du volume de la toiture et des annexes,

- dérogation au RRU Titre I, Art. 4, pour l'aménagement de la terrasse au 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande modifiée est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué, notamment pour les dérogations au RRU, Titre I citées ci-avant ;

Motivation

Considérant que la demande s'inscrit positivement dans le respect des conditions émises par la commission de concertation précédente, à savoir :

- le versant avant de la toiture comporte une finition en tuiles rouges,
- en partie arrière la toiture présente un versant,
- les caractéristiques de la zone de recul ainsi que sa clôture sont maintenues,
- le garage correspondant à l'ancienne version de la demande est remplacé par un espace vélo,
- en sous sol, en dehors de l'espace vélo, des caves, un local poubelles et un local compteurs sont aménagés convenablement,
- des dispositifs pour l'accueil de la petite faune (martinets) sont prévus en façade arrière ;

Considérant qu'une proposition est faite pour la façade à rue ; qu'elle respecte davantage la configuration d'origine ; que cependant, dans les plans de la situation projetée l'indication de la légende relative à l'usage du bois en tant que matériau pour les châssis n'apparaît que sur le châssis du bel-étage ; qu'il convient de préciser que l'ensemble de châssis de la façade, ainsi que les portes seront en bois ;

Considérant qu'il faut respecter davantage l'avis de la commission de concertation en prévoyant pour la toiture plate une végétalisation ou un revêtement à albédo élevé ;

Considérant que la demande maintient la même proposition de dispositifs pour la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ; que cette proposition respecte le RCU en la matière ;

Considérant que la demande telle que présentée correspond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande modifiée n'a pas été l'objet d'un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ; qu'il convient de l'obtenir et de s'y conformer ;

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de:

- L'ensemble de châssis et portes en façade à rue doivent être en bois ;
- Végétaliser la nouvelle toiture plate ou prévoir un revêtement à albédo élevé (teinte claire) ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU et s'y conformer.

Les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU sont accordées.

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.