

Téléphone :
02.348.17.21/26

Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28433

Eden City, 19

Construire une lucarne arrière, élargir une baie de fenêtre et mettre en conformité la modification des 3 façades, d'un escalier extérieur et du volume au 1er étage et en toiture 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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 20/02/2024 au 05/03/2024 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 ;~~

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 ;

Situation existante

Considérant qu'un permis (15573) pour la construction d'un immeuble a été délivré le 14/09/1950 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comportant 2 logements, à savoir 1 logement au rez-de-chaussée et 1 logement au 1^{er} étage ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- le réaménagement intérieur des deux logements avec modifications structurelles,
- la modification du volume du versant arrière de la toiture par la construction d'une lucarne,
- l'extension du logement du 1^{er} étage vers les combles,
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate arrière,
- la modification de baies de fenêtre en partie arrière ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité des travaux suivants :

- la modification du volume de la toiture arrière au 1^{er} étage,
- la construction d'un escalier extérieur reliant le rez-de-chaussée avec le jardin,
- les modifications des façades avant et latérale (châssis, portes et ferronneries) ;

Instruction de la demande

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

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) ;
- dérogation aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU (dérogations non sollicitées) pour la modification de volume au niveau du 1^{er} étage et en toiture arrière ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au RRU citées ci-avant ;

Motivation

PRAS 0.6

Considérant que la demande ne tend pas à diminuer et/ou reconfigurer la zone de cours et jardins, compte tenu qu'elle est prévue entièrement sur le bâtiment existant ; qu'aucune nouvelle surface imperméable n'est créée en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'aménagement de terrasses ainsi que la végétalisation partielle de la toiture plate et la toiture de la lucarne améliorent les qualités végétales et esthétiques de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que des documents photographiques montrent que la modification du volume et de la toiture arrière était déjà effectuée en 1953 (source BRUCIEL) ; qu'il est possible que cette modification date de la construction de la maison ; qu'elle s'inscrit de manière cohérente dans l'architecture du bâtiment ; qu'elle peut dès lors être accordée ;

Considérant de ce qui en découle que, la demande s'inscrit dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

RRU Titre I

Considérant, comme indiqué ci-avant, que la modification du volume et de la toiture arrière a été opérée avant l'application du RRU ; que cette modification respecte le règlement en vigueur à l'époque de son exécution ; que de ce qui en découle les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 sont considérées comme non applicables ;

Considérant par ailleurs que cette modification s'insère convenablement dans le cadre bâti du contexte urbain immédiat ; que son impact sur les propriétés voisines peut être considérée comme négligeable ; qu'elle permet l'aménagement d'un espace commun de qualité ;

Aménagement des lieux

Considérant que le logement du 1^{er} étage est étendu vers les combles afin d'y aménager 1 chambre parentale et une salle de bains ; que cette mesure ainsi que l'aménagement d'une terrasse attenante visent à augmenter les qualités d'habitabilité du logement ;

Considérant la modification du versant arrière de la toiture par la construction de la lucarne s'insère convenablement dans la volumétrie arrière de l'immeuble tout en respectant le RRU en terme de gabarit ; qu'en outre elle permet d'améliorer l'éclairage naturel de la chambre parentale proposée ;

Considérant que les espaces intérieurs sont qualitatifs ; que l'aménagement des combles permet d'agrandir le logement en conservant des espaces confortables sans modifier considérablement l'aménagement du logement existant ;

Considérant que la modification des baies en façade arrière améliore l'apport de lumière naturelle des pièces attenantes ; que les châssis proposés s'insèrent convenablement dans la composition desdites façades ;

Considérant que la modification structurelle visée par la demande revient à l'élargissement de certaines baies de fenêtre et l'ajout d'un escalier reliant le 1^{er} étage aux combles ;

Façade à rue et latérale (mise en conformité)

Considérant que la porte d'accès à l'immeuble, les deux portes de garage et les châssis de fenêtre en façade avant ne sont pas d'origine ; qu'ils ont été remplacés par des éléments peu qualitatifs en PVC blanc non conforme au matériaux d'origine ; Qu'elles sont visibles depuis l'espace public et diminuent la qualité architecturale de la façade ; qu'il conviendrait de les remplacer par des éléments plus qualitatifs lors des prochains travaux ;

Considérant que la modification des baies en façade latérale concerne l'agrandissements des baies, afin d'améliorer l'apport de lumière naturelle des pièces attenantes ; que ces modifications datent de l'époque de la construction ; que les châssis installés gardent des proportions harmonieuses par rapport à la façade latérale ;

Faune/Flore

Considérant que le bien se trouve en zone de liaison écologique ;

Considérant que la demande présente une opportunité d'installer des dispositifs d'accueil de l'avifaune dans les parois réalisées en hauteur afin de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ; qu'il convient de tenir en compte cette possibilité lors de la construction de la lucarne arrière ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées ; qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

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 d'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que les plans de la situation projetée montrent que la citerne d'eau de pluie existante de droit est maintenue ;

SIAMU

Considérant que la demande est en cours de procédure au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) conformément au Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ; Qu'il convient d'obtenir un avis favorable et de s'y conformer.

AVIS favorable sous conditions(unanime) :

- Implanter des nichoirs intégrés ;
- Conserver la citerne de récolte des eaux pluviales et envisager une déconnexion du rejet à l'égout ;
- Obtenir et respecter l'avis du SIAMU.

Les dérogations au RRU, Titre I, articles 4 et 6 pour la toiture du 1^{er} 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 a 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.