

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

Commission de concertation

séance du 09/07/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28486

Rue Roosendael, 47

Réaliser des travaux structurels intérieurs, construire une annexe et une lucarne et aménager une terrasse au 1^{er} arrière 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 11/06/2024 au 25/06/2024 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 à prédominance résidentielle ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour construire un immeuble a été délivré le 23/06/1933 ; que des transformations (fermeture de terrasses en façade arrière) ont été accordées à la délivrance d'un permis en 1936 ;

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

Objet de la demande

Considérant que la demande vise la mise en conformité des modifications apportées au bien, à savoir :

- En façade à rue, le remplacement des châssis de fenêtre d'origine par des éléments en PVC blanc,
- La façade arrière a été construite sans respecter les plans de 1936 (dimensions de baies, allèges, etc.) ;

Considérant par ailleurs, que la demande vise les actes et travaux suivants :

- La démolition partielle de certains éléments porteurs (murs),
- Le percement d'une tremie et la construction d'un escalier en colimaçon entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage,
- La modification des niveaux des entresols,
- La construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture principale,
- L'aménagement de 5 chambres, dont 2 au 1^{er} étage, 2 au 2^{ème} étage et 1 aux combles, comprenant chacune des pièces et/ou espaces d'eau,
- La démolition de la cheminée côté jardin,
- L'aménagement de 2 terrasses arrière aux niveaux R+1 et combles ;

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 - Prescriptions générales, 0.6) pour l'aménagement des terrasses arrière,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 4 pour la profondeur de la terrasse au R+1 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU énoncée ci-avant ;

Motivation

Considérant que la demande n'est pas de nature à diminuer les qualités perméables, de pleine terre et plantées en intérieur d'îlot ; Que cependant, la demande n'améliore pas les qualités végétales ; que les toitures plates contre les terrasses proposées et la toiture de la lucarne pourraient par exemple, être couvertes d'une végétalisation semi-intensive afin de se conformer davantage à la prescription 0.6 du PRAS ; que de plus 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 à l'améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la terrasse au niveau R+1 déroge à l'Art. 4, Titre I du RRU ; que cependant, cette terrasse n'engendre pas de vues intrusives vers les propriétés voisines ; que sa réalisation améliore l'habitabilité de la maison du fait par l'aménagement de cet espace d'agrément extérieur supplémentaire ; que de ce qui en découle, cette dérogation peut être acceptée ;

Considérant que la lucarne s'inscrit convenablement, dans la volumétrie arrière de l'immeuble ; qu'au regard de son implantation, la lucarne n'engendre pas des portées d'ombre conséquentes sur les biens attenants ; que sa construction permet par ailleurs, de rendre les combles habitables ;

Considérant que les aménagements intérieurs proposés visent un plus grand confort pour cette maison unifamiliale, notamment par rapport au caractère transversal du séjour et au nombre de pièces d'eau proposées ; Que cette nouvelle configuration rend plus d'autonomie d'accès et circulation entre les 2 niveaux inférieurs et les 2 niveaux supérieurs ; que cependant la circulation proposée entre les différents niveaux s'avère moins efficace du fait que l'accès aux pièces de vie depuis la cage d'escalier est condamnée ; qu'il convient en outre, d'assurer la réversibilité des travaux en maintenant cet accès au 1^{er} étage ;

Considérant par ailleurs ; que l'accès au bureau à rue au 1^{er} étage présente une largeur de 60 cm ; que cet accès ne peut pas être considéré comme répondant au bon aménagement des lieux ; qu'il convient de revoir cet aménagement ;

Considérant qu'il il convient de signaler que la modification du nombre de logements d'un bien doit obligatoirement faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable ;

Considérant que la démolition de la cheminée n'engendre aucun problème et paraît acceptable ; qu'elle peut dès lors être acceptée ;

Considérant que le remplacement des châssis de fenêtre en façade à rue a été fait dans le respect des modèles d'origine ; que cette modification est acceptée ;

Considérant cependant, qu'une incohérence a été retrouvée dans les plans en ce que, en façade à rue, la porte et les châssis de fenêtre ne correspondent pas aux situations existantes et projetées ; qu'il convient dès lors de corriger les plans ;

Considérant que les modifications apportées en façade arrière n'engendrent pas la diminution de ces qualités architecturales et n'impliquent pas non plus de perte de lumière naturelle pour les pièces de vie attenantes ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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 l'absence d'information sur le(s) moyen(s) de gestion des eaux pluviales dans la parcelle ; que la demande ne s'accompagne non plus des mesures visant à y améliorer cette gestion ; que la demande ne prévoit pas de dispersion des eaux pluviales in situ et/ou de système de temporisation du rejet des eaux à l'égout en cas de reconstruction partielle ; qu'il conviendrait dès lors, de respecter le RCU en fournissant un rapport technique afin de soit prévoir un dispositif de dispersion des eaux pluviales in situ (Art. 2), soit en cas d'exemption, de prévoir un système de temporisation du rejet des eaux pluviales à l'égout (Art. 3) ; que dans le cas de l'installation d'un dispositif de temporisation il y a lieu de privilégier des dispositifs paysagers ;

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de:

- Assurer la réversibilité de l'intervention en retrouvant une porte d'accès entre la cage d'escalier et le 1^{er} étage,
- Revoir l'accès au bureau en retrouvant une largeur d'accès convenable ;
- Traiter les toitures plates contre les terrasses et celle de la nouvelle lucarne avec une végétalisation semi-intensive ;
- Respecter le RCU en fournissant un rapport technique afin de soit prévoir un dispositif de dispersion des eaux pluviales in situ (Art. 2), soit en cas d'exemption, de prévoir un système de temporisation du rejet des eaux de pluies à l'égout (Art. 3) ; que dans le cas de l'installation d'un dispositif de temporisation il y a lieu de privilégier l'installation de dispositifs paysagers ;
- Corriger les plans des situations existante et projetée, en ce qui concerne la porte et les châssis de la façade à rue ;

Pour mémoire :

- La modification du nombre de logements d'un bien doit obligatoirement faire l'objet d'un permis d'urbanisme octroyé au préalable.
- La dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 est octroyé.

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.