

Téléphone :
02.348.17.21/26

Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28732

Avenue de Fléron, 52

**Isoler les façades et la toiture, remplacer les châssis, réaliser une lucarne arrière,
mettre en conformité l'extension de l'annexe.**

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
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 19/11/2024 au 03/12/2024 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, en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) ;
Considérant que la maison unifamiliale de trois façades fait partie d'un ensemble d'habitations constituant à l'origine une « cité-jardin » construite entre 1923 et 1927 ; qu'un permis de bâtir PU15360 pour construire une annexe a été délivré le 27/11/1949 ; qu'un permis de bâtir PU19023 pour construire un garage dans le jardin a été délivré le 16/12/1966 ;
Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- l'isolation de la toiture,
- l'isolation des façades,
- la construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité :

- de l'extension de l'annexe arrière,
- le remplacement des châssis en façade à rue,
- la construction d'un abri du vélo dans la zone de recul,
- la démolition d'un volume en fond de parcelle ;

Instruction de la demande

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

- modification de l'intérieur d'ilot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour la mise en conformité de l'extension de l'annexe arrière ;
- dérogation aux articles 4 et 6, titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) pour l'extension de l'annexe arrière,
- dérogation à l'article 6, titre I du RRU pour la construction de la lucarne côté arrière,

Considérant que la demande vise également les dérogations suivantes :

- dérogation à l'article 11, Titre I du RRU et Règlement Communal su les Bâtisses et la Voirie (RCBV), Titre XIX ter, art 2 pour la zone de recul ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour le motif suivant :

- actes et travaux visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – Prescriptions relatives aux zones en surimpression, 21), en ce qui concerne les modifications en façade à rue ;

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

Motivation

PRAS 0.6

Considérant que la demande ne tend pas à diminuer de manière importante la zone de cours et jardins ;

Considérant de l'agrandissement de l'annexe participe à l'amélioration des espaces de vie de la maison ;

Considérant cependant qu'afin de se conformer davantage à la prescription 0.6, il convient de prévoir la végétalisation de la toiture plate de l'annexe ;

Considérant que la construction située en zone de jardin sera supprimée ; que cela permet de retrouver une plus grande zone de pleine terre ; que l'axonométrie la représente toujours en plan ; que cela porte à confusion ; qu'il convient de la supprimer ;

RRU Titre I

Considérant que le projet déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'extension de l'annexe arrière dépasse le profil du voisin ; que son impact sur les propriétés voisines est limité compte tenu de sa situation au rez-de-chaussée ; que par ailleurs elle apparaît intégrée au cadre urbain environnant compte tenu de son ancienneté ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour la construction de la lucarne ; que la lucarne de la toiture et de la façade arrière altère la typologie de cette maison qui forme un ensemble avec sa voisine de gauche ; que la dimension importante de la lucarne proposée rompt la symétrie de cet ensemble architectural ;

Considérant que les objectifs d'amélioration des performances énergétiques de l'immeuble peuvent parfaitement être poursuivis sans porter atteinte aux caractéristiques patrimoniales de l'immeuble ;

Considérant qu'en outre la lucarne proposée impacte la propriété voisine par sa dimension trop imposante ; qu'elle ne s'intègre ni aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ni à celles du cadre urbain environnant ; que l'alignement de la lucarne à la façade la rend d'autant plus imposante ;

Considérant qu'une lucarne de plus petite dimension, en recul par rapport à la façade et conforme RRU serait moins impactante et plus intégrée ;

Isolation de la toiture et façades

Considérant que l'isolation de l'habitation obéi à un besoin d'amélioration des performances énergétiques ;

Considérant que l'isolation de l'immeuble est proposée dans le respect des éléments caractéristiques de la façade, tels que les seuils de fenêtres en pierre bleue et le soubassement en pierre qui sont conservés ;

Considérant que de nouveaux châssis en bois dans le respect du dessin et matériau d'origine sont prévus ;

Zone de recul

Considérant que la zone de recul est imperméabilisée en partie, en raison de l'installation d'un abri à vélos ;

Considérant que la mobilité douce est à encourager ; que cependant le rangement des vélos est possible au sein même de l'immeuble ; que les constructions ne sont pas permises en zone de recul ; que cela déroge tant au Règlement Communal que Régional d'urbanisme ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Eau

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 dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Vu la note concernant la gestion des eaux de pluies ;

Considérant qu'il y a lieu cependant d'améliorer davantage la gestion des eaux dans le respect du RCU en la matière ;

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

- Supprimer la construction en fond de parcelle ;
- Végétaliser la toiture de l'annexe ;
- Réduire la dimension de la lucarne en se conformant au RRU, Titre I article 6 et placer celle-ci en retrait par rapport au plan de façade ;
- Pour la zone de recul, se conforme au RRU et au RCBV en supprimant l'abri vélo et en réaménageant celle-ci en jardinet ;
- Envisager une amélioration de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle dans le respect du RCU en la matière ;

Les dérogations aux articles 4 et 6 pour l'extension de l'annexe sont accordées.

La dérogation à l'article 6, Titre I du RRU pour la lucarne est refusée ;

La dérogation à l'article 11, Titre I du RRU et RCBV, Titre XIX ter, art 2 pour la zone de recul, sont refusées ;

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.