

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

Commission de concertation
séance du 29/04/2025
Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28891

Rue des Châtaignes 8

Construire une annexe au rez-de-chaussée à l'arrière d'une maison unifamiliale.

Etaients présents

Commune de Forest

Commune de Forest

Commune de Forest

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 01/04/2025 au 15/04/2025 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 ;~~

Situation existante

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation ;

Considérant que 2 permis d'urbanisme ont été sollicités pour cette parcelle, à savoir :

- PU 8669 pour la construction d'une maison, délivré le 14/08/1925 ;
- PU 18293 pour la construction d'une terrasse avec water-closet à l'arrière de l'immeuble, délivré le 11/01/1963 ;

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

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- démolir une véranda en infraction au premier étage, un balcon et WC extérieur au 1^{er} étage et la couverture du balcon,
- construire une annexe au rez-de-chaussée en lieu et place de la véranda,
- isoler la façade arrière avec enduit clair,
- réaménager les espaces intérieurs, notamment : agrandissement de la cuisine, création d'un dressing, aménagement du grenier en une salle de jeux,
- modifier la largeur des baies en façade arrière,

Qu'elle vise également à mettre en conformité :

- la démolition d'un WC extérieur au rez-de-chaussée arrière,
- la création d'un escalier menant aux combles supérieurs (mezzanine),
- la modification des impostes de la porte d'entrée et de la fenêtre du rez-de-chaussée en façade à rue (3 divisions verticales) ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et Commission de Concertation) pour les motifs suivants :

- Modification de l'intérieur d'îlot (PRAS, Prescriptions générales, 0.6) pour la construction de l'annexe ;
- Dérogations aux articles 4 et 6 Titre I du RRU pour la construction de l'annexe au rez-de-chaussée ;

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

Motivation

Considérant que les démolitions (un WC extérieur au rez-de-chaussée, une véranda, un balcon et un WC extérieur au 1^{er} étage, ainsi que la couverture du balcon) et la construction de l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière ont un impact minime sur l'intérieur de l'îlot ; que ce nouveau volume s'intègre harmonieusement au contexte bâti en intérieur d'îlot ; que les dérogations ne concernent qu'une partie minime de cette annexe ; que celle-ci permet d'agrandir la cuisine et ainsi d'améliorer le confort du logement ; qu'un recul latéral de 2,47 m par rapport à la propriété voisine n°6 la moins profonde, rue des Châtaignes, est prévu, réduisant ainsi l'impact de cette construction sur cette propriété ; que les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU peuvent être accordées ;

Considérant que l'élargissement des baies en façade arrière contribue à améliorer l'apport de lumière naturelle dans la cuisine et la salle à manger, renforçant ainsi le confort des espaces de vie ;

Considérant que l'agrandissement de la terrasse au rez-de-chaussée arrière constitue une occasion pertinente d'envisager un revêtement perméable, permettant ainsi d'améliorer les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot, compte tenu de la faible taille du jardin ;

Considérant que l'aménagement d'une toiture verte inaccessible sur l'annexe permet non seulement d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot, mais également de contribuer à la réduction des îlots de chaleur urbains ; qu'il y a lieu, pour cette toiture, de prévoir une végétalisation extensive ; que, sous réserve du respect des conditions, il peut être estimé que la construction se conforme aux objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que l'espace prévu en mezzanine dans les combles est de faible superficie et présente une hauteur insuffisante pour accueillir une salle de jeux ; qu'il s'apparente davantage à un espace de rangement ; qu'il y a lieu de modifier les plans en conséquence ;

Considérant que la division en trois travées verticales des impostes de la porte d'entrée et de la fenêtre du rez-de-chaussée s'intègre harmonieusement à l'architecture de la façade à rue ;

Considérant qu'il a été constaté lors de l'analyse de la demande que la corniche a été recouverte d'un revêtement en PVC blanc peu esthétique ; qu'il y a lieu, lors d'un prochain remplacement, de retrouver la corniche d'origine ou de remplacer une corniche en bois dans le respect du dessin d'origine ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme 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 que le projet prévoit le maintien de la citerne existante de 2,5 m³, dont le trop-plein est raccordé à l'égout ; qu'il y a lieu d'envisager une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

Considérant que la note technique fournie sur la gestion des eaux pluviales présente un test de perméabilité concluant à un sol moyennement perméable (0,66 cm/min) ;

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- Prévoir la perméabilisation de la terrasse du rez-de-chaussée arrière ;
- Remplacer la salle de jeux en mezzanine par un espace de rangement et adapter les plans en conséquence ;
- Pour la toiture verte de l'annexe, prévoir une végétalisation extensive ;
- Envisager une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques.

Les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU pour la construction de l'annexe au rez-de-chaussée peuvent être 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.