

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

# Commission de concertation

## séance du 25/06/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28512

Av. des Sept Bonniers, 150

**Construire une annexe latérale pour 1 emplacement pour véhicule motorisé, agrandir 2 lucarnes arrière, isoler les façades, et modifier les châssis côté rue.**

---

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 28/05/2024 au 11/06/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 2 réclamations/observations ;

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 ;~~

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 que le bien a été construit après délivrance d'un permis de bâtir en 1900 ;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il s'agit d'une *maison bourgeoise d'architecte inconnu de style éclectique, millésimée sous la corniche droite « Villa mon rêve – Anno 1900 »* ; que l'élévation comporte 3 travées sur 2 niveaux en briques rouges rehaussée d'éléments en briques blanches et en pierre bleue ; que la toiture mansardée est percée de 3 lucarnes rampantes ; qu'au niveau du rez-de-chaussée les baies sont en arc en plein cintre ; que la travée droite comporte un balcon à l'étage, avec garde-corps pansu en ferronnerie aux 2 niveaux ; que la menuiserie est partiellement conservée ;

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

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- La construction d'une annexe sur la zone de retrait latéral,
- La rehausse des deux versants de la toiture principale,
- La construction de 2 lucarnes sur le versant arrière de la toiture,
- La modification de la majorité des baies en façade arrière,
- L'isolation des façades latérale et arrière,
- Le remplacement des châssis en façade à rue,
- La réalisation de baies dans des murs porteurs aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée,
- La construction d'un escalier d'accès au jardin depuis l'annexe ;

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

- Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS - Prescriptions particulières, 1.5.2), pour l'annexe et l'escalier,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 5, pour la façade à rue de l'annexe,
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 12, pour la suppression du retrait latéral et l'aménagement de la zone de cours et jardins ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle vise des travaux sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles -Capitale (CoBAT, Art. 333) ;

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

Considérant que lors de l'enquête publique 2 réactions ont été introduites portant principalement sur les aspects suivants :

- Le manque d'information par rapport à l'emplacement de la limite entre parcelles,
- Le risque de pollution sonore, du fait que la future annexe est construite contre le mur en mitoyenneté,
- Les risques d'évacuation d'amiante sur le bardage existant du mur en mitoyenneté,
- Le manque de prise de position par rapport à la gouttière existante en-dessous de la surface bardée du pignon en mitoyenneté ;

Considérant qu'en séances d'autres réactions ont été entendues concernant principalement :

- l'absence de convocation suite à l'enquête publique,
- la crainte de ne pas pouvoir isoler le mur pignon,
- les questions de rachat de mitoyenneté ;

Considérant que les échanges émis en séance ont permis de répondre aux principales interrogations ;

Considérant que les questions relatives au propriétés et mitoyennetés sont de compétence civile ; qu'il convient, en cas de désaccord de se référer à la justice de paix ;

Considérant que les convocations ne sont envoyées qu'au personnes ayant expressément demandé à être entendues ;

Considérant que l'enlèvement de matériaux contenant de l'amiante est strictement réglementée que le demandeur devra se conformer aux normes en vigueur ;

Considérant que pour les descentes d'eau pluviales, il y a lieu de respecter les autorisations reçues et se conformer au règlement communal d'urbanisme en la matière ;

Considérant que les constructions doivent répondre aux réglementations en matière acoustique ;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler que l'isolation de murs visibles depuis l'espace publique est soumise à demande de permis d'urbanisme préalable ;

## Motivation

Considérant que la demande modifie les caractéristiques urbanistiques de cet immeuble par la construction d'une annexe en zone de retrait latéral ; que cependant, dans le contexte urbain immédiat les retraits latéraux sont peu nombreux ; que le retrait latéral de cette parcelle est peu important et offre dès lors peu de qualité en tant qu'espace extérieur ; que par ailleurs, la parcelle contiguë aux numéros 136-144 présente un front bâti sur toute la largeur de la parcelle et de ce fait offre un pignon de hauteur importante en mitoyenneté avec le n° 150 ; que la construction de l'annexe permettrait de diminuer l'emprise de ce pignon et d'assurer un lien plus harmonieux entre les constructions à rue des 2 parcelles ;

Considérant par ailleurs que l'annexe, de par son gabarit, matérialité et retrait par rapport au front bâti, s'inscrit correctement en tant que bâtiment secondaire, dans la continuité de la maison unifamiliale tout en laissant une trace de l'histoire de celle-ci ; Que l'intention exprimée des occupants de l'immeuble voisin d'apporter une isolation par l'extérieur sur le pignon latéral peut porter atteinte à l'usage déterminé pour la nouvelle annexe latérale, qu'il est regrettable de ne pas prendre en considération le projet de l'immeuble voisin ;

Que l'aménagement intérieur de cette extension doit veiller à tirer parti au maximum de la largeur limitée exploitable ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin s'insère de manière dans la volumétrie arrière de l'immeuble et permet un accès facile au jardin depuis le rez-de-chaussée de l'annexe ;

Considérant de ce qui en découle, que l'annexe et l'escalier d'accès au jardin respectent les objectifs de la prescription particulière 1.5.2 du PRAS ;

Considérant que la hauteur de la façade de l'annexe déroge à l'Art. 5, Titre I du RRU ; que cette dérogation peut être accordée compte tenu qu'il s'agit d'un volume secondaire présentant un retrait par rapport au bâtiment principal ; que par ailleurs, la hauteur de cette annexe ne détermine pas des hauteurs de façades à l'avenir, compte tenu qu'elle s'insère parmi des constructions existantes ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 12, Titre I du RRU, relative à la suppression de la zone de retrait latérale peut être accordée pour des raisons exposées ci-avant ; que de plus cette zone de recul, vu sa largeur, se constitue en zone de passage seulement ; que finalement, la hauteur des constructions attenantes rend tout espace d'agrément extérieur peu qualitatif ;

Considérant que la demande ne diminue pas la surface perméable en zone de cour et jardins ; que la terrasse proposée à ce niveau ne contraint pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que la façade à rue sera nettoyée ; que les châssis seront remplacés par des éléments en bois à l'identique mais avec une teinte blanche ; que ce choix convient à l'architecture de cette façade et améliore ses qualités patrimoniales et esthétiques ;

Considérant que la demande vise l'isolation par l'extérieur d'une partie de la toiture ; que cette mesure comporte une rehausse de 25 cm au niveau du faitage ; que l'isolation concerne les versants et non pas le brisis ; que de ce fait, la configuration de la toiture et ses éléments visibles depuis l'espace public n'est que légèrement modifiée ; que de ce qui en découle, ces modifications sont relativement discrètes et permettent une amélioration des performances énergétiques du bien ; qu'elles peuvent être acceptées ;

Considérant que les deux lucarnes sur le versant arrière de la toiture sont proposées à l'alignement des baies aux étages inférieurs ; qu'elles s'insèrent de manière cohérente dans la volumétrie arrière de l'immeuble et permettent un meilleur éclairage naturel de la salle de bain et de la salle de jeux ;

Considérant la modification des baies en façade arrière, à savoir :

- au rez-de-jardin, le remplacement des portes et baies de fenêtres existantes par une porte coulissante et une seule baie de fenêtre,
- au rez-de-chaussée, la modification de la baie à droite par son élargissement et la suppression de sa partie cintrée,
- au 1<sup>er</sup> étage, l'élargissement des 2 baies et la suppression des cintrages ;

Considérant que ces mesures visent un meilleur éclairage des pièces attenantes et un accès plus aisé à la terrasse depuis la cuisine au rez-de-jardin ; que de ce fait, ces modifications peuvent être accordées ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur des façades arrière et latérale n'est pas de nature à diminuer les qualités patrimoniales de l'immeuble ; qu'avec l'isolation partielle de la toiture, cette mesure permet d'améliorer le confort thermique de la maison ; qu'elle peut donc être acceptée ;

Considérant que l'ouverture et/ou modification des baies sur des murs porteurs vise à améliorer la circulation et la transversalité des espaces à l'intérieur de la maison existante et par rapport à la nouvelle annexe sans porter atteinte aux qualités architecturales de celle-ci ; que ces modifications peuvent être acceptées ;

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 au regard de la gestion des eaux de pluie dans la parcelle ; que la demande prévoit la rehabilitation de la citerne existante et la reutilisation de l'eau de pluie à des fins domestiques ;

Considérant cependant, qu'il est regrettable que la demande ne tient pas compte de la possibilité d'infiltrer in situ les eaux provenant des surfaces de recolte, ceci compte tenu de la superficie du jardin ; qu'il convient dès lors d'envisager d'améliorer la gestion des eaux pluviales à la parcelle en prévoyant une infiltration in situ ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

Considérant que la création de nouvelles parois, notamment en ce qui concerne les lucarnes arrière, serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle.

**AVIS FAVORABLE sous conditions (unanime) :**

- Envisager la déconnexion de la citerne par infiltration in situ dans le respect du RCU en la matière ;
- Implanter des nichoirs dans les parois des lucarnes arrière prévues.

Les dérogations aux Articles 5 et 12 du RRU, Titre I sont accordées.

**Considérant que tous les membres ont validé 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.***