

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

Commission de concertation

séance du 03/12/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28684

Rue Caporal Trésignies 26

Modifier la répartition des logements, construire une annexe sur 2 niveaux avec rehausse en mitoyenneté et réaliser des lucarnes

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 05/11/2024 au 19/11/2024 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 ;~~

Considérant que la demande concerne la modification de la répartition des logements et l'ajout d'une annexe en façade arrière dans un immeuble à appartements ;

Considérant que la parcelle est située en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS), approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Considérant que la demande applique la prescription suivante :

- PRAS, H.21 : modification visible depuis l'espace public en ZICHEE ;

Considérant que les travaux concernent les appartements situés au rez-de-chaussée et au 2^e étage ;

Considérant que les travaux prévoient :

- Appartement (RDC + rez-de-jardin) :
- création d'un duplex de 2 chambres avec ajout d'une extension en façade arrière, offrant un accès direct au jardin ;
- Appartement du 2^{ème} étage :
- transformations visant à améliorer la fonctionnalité de l'appartement ;

Considérant que la création du duplex par l'ajout d'une extension volumétrique en façade arrière engendre les dérogations suivantes au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :

- RRU, Titre I, article 4 : profondeur dans une construction mitoyenne ;
- RRU, Titre I, article 4 : hauteur dans une construction mitoyenne ;

Considérant que lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne doit pas dépasser en profondeur ou en hauteur le profil mitoyen de la construction voisine la plus haute/profonde, et que cet excès ne peut excéder 3 m ;

Considérant que l'extension prévue dépasse le contour des murs mitoyens des voisins n°24 et n°28 ; que :

- Le projet prévoit un alignement en hauteur et en profondeur avec le mur du voisin n°28, mais nécessite une rehausse d'environ 0,5 m² (45 cm de hauteur) pour égaliser la différence de niveaux ;
- Du côté du voisin n°24, une rehausse d'environ 1,97 m² (68 cm de hauteur et 290 cm de largeur) est prévue ;

Considérant que cette rehausse, de faible ampleur, et l'orientation nord/nord-est de la façade, limitent tout impact d'ombrage sur les parcelles avoisinantes ;

Considérant que l'extension améliore l'aménagement intérieur des espaces et qu'aucune opposition n'a été exprimée lors de l'enquête publique ; que les dérogations sont donc acceptables ;

Considérant que le revêtement du toit plat de l'extension n'est pas précisé dans les documents graphiques ; qu'il convient d'opter pour une toiture végétalisée ou un revêtement à albédo élevé afin de limiter les îlots de chaleur ;

Considérant que l'appartement du 2^{ème} étage sera transformé, notamment par l'aménagement d'une salle de bain en lieu et place de la pièce située à l'avant, côté droit ;

Considérant que les cheminées présentes sur le toit seront supprimées, sauf celle située en façade avant, côté gauche ;

Considérant que les châssis en bois blanc du rez-de-chaussée seront remplacés par des châssis en aluminium blanc ;

Considérant que le bien situé en ZICHEE et qu'en vertu de la prescription H21 du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur

embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis œuvre et de l'architecture des constructions ; qu'il lieu donc de prévoir des châssis en bois au niveau rez-de-chaussée et des lucarnes au niveau de la toiture (faisant objet de la présente demande) ;

Considérant qu'une citerne est présente au niveau du sous-sol et qu'aucune information n'est mentionnée dans la note explicative concernant l'utilisation et le fonctionnement de celle-ci ;

Considérant qu'une citerne n'a pas pour vocation de temporiser les eaux- mais de les récolter à des fins domestiques afin de limiter l'utilisation de l'eau de ville ; qu'une utilisation pour les WC voir pour une laverie serait pertinente, et que le trop-plein peut être infiltré sur la parcelle afin de, notamment, soulager le réseau d'égouttage en cas de fortes pluies ;

Considérant que de nombreuses espèces d'oiseaux nichant sur le bâti ont été observées autour du site (Rougequeue noir, moineau, martin, etc.) ; que les extensions projetées à l'arrière sont l'occasion d'y intégrer des nichoirs pour l'avifaune (<https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/accueillir-la-faune-dans-son-batiment-et-ses-abords?highlight=nichoir>) ;

Considérant qu'il convient de :

- Étendre l'utilisation des eaux de la citerne pour les WC ou une éventuelle laverie ;
- Infiltrer le trop-plein de la citerne dans la zone de jardin ;
- Étudier la faisabilité d'intégrer des nichoirs pour l'avifaune dans l'extension arrière ;

AVIS : Favorable sous conditions (unanime)

- Proposer un toit plat végétalisé pour l'extension arrière ;
- Préciser l'utilisation et le fonctionnement de la citerne dans la note explicative dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme en la matière ;
- Étudier la possibilité d'intégrer des nichoirs pour l'avifaune dans l'extension arrière, conformément aux ressources susmentionnées.

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme sont acceptables pour les motifs énoncés ci-dessus.

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.