

Téléphone :
02.348.17.21/26

Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28710

Avenue Ulysse, 7

Isoler la toiture et construire un chien-assis.

Etaients 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

Etaients 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 Bourgmestres et Echevins du 22/10/2024 au 05/11/2024 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 ;~~

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 que le bien est sis dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) N°1 "Quartier de la Avenue de Sept Bonniers", par A.G. définitif du 14-02-1959, îlot IV ;

Considérant qu'un permis de bâtir PU17045 pour construire une maison unifamiliale a été délivré le 01/03/1957 ;

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'extension du logement vers les combles ;
- la modification du volume de la toiture principale par la rehausse de la toiture pour l'isolation de celle-ci et l'agrandissement de la lucarne du versant arrière ;
- la mise en conformité des aménagements intérieurs ;

Instruction de la demande

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

- application de l'art. 155 §2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) : dérogation au PPAS n°1 « Sept Bonniers », pour la modification de la lucarne,
- dérogation à l'Art. 6, Titre I du RRU, pour la modification de la hauteur de la toiture ;

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

Motivation

RRU, Titre I

Considérant que la demande vise l'isolation par l'extérieur de la toiture ; que cette mesure comporte, une rehausse de 12 cm d'épaisseur, elle sera également couverte de nouvelles tuiles rouges ;

Considérant que le volume ajouté déroge à l'article 6 (toiture hauteur) du Titre I du RRU ;

Considérant que ce rehaussement découle de la nécessité d'améliorer la qualité de l'isolation de la maison et qu'il s'intègre de manière harmonieuse au cadre environnant ;

Considérant que les raccords sont prévus en harmonie avec la toiture en tuile, dans le respect de ses caractéristiques techniques et esthétiques ;

Considérant que par l'isolation de la toiture, la demande vise à la rendre moins énergivore et à améliorer le confort thermique de la maison dans le respect du Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'énergie (COBRACE) ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est minime et acceptable ;

PPAS n° 1

Considérant que la demande déroge au PPAS n°1 en ce qui concerne l'agrandissement de la lucarne du versant arrière de la toiture, à savoir : « dans les toitures à versants, des lucarnes d'une hauteur maximale de 1,25 mètre pourront être établies », n'est pas respecté ;

Considérant que le logement est étendu vers les combles et permet l'aménagement de deux chambres, d'une salle de bains et d'un grenier ;

Considérant que la lucarne agrandie dans les combles peut être acceptée étant donné que ;

- la lucarne s'insère convenablement dans le cadre bâti du contexte urbain immédiat,
- l'impact sur les propriétés voisines peut être considéré comme négligeable,
- qu'elle permet l'éclairage naturel d'une chambre et de la salle de bains et ainsi d'améliorer la qualité des espaces attenants ;

Considérant qu'en ce qui concerne les matériaux utilisés pour la lucarne ;

Considérant que l'intervention n'est pas de nature à perturber l'écriture architecturale du bâtiment ; que, dès lors, la dérogation au PPAS n°1 est accordée ;

Considérant que la toiture de la lucarne est de teinte claire ; que cela permet de limiter la surchauffe ;

Considérant que les travaux d'aménagement intérieur et les travaux structurels ont pour but d'améliorer la qualité de l'habitation et qu'ils respectent les normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'aménagement du logement a été modifié au niveau du 1er étage et qu'une toilette a été supprimée ; que cet aménagement résulte de la volonté de maximiser l'espace de la cuisine ; qu'un WC supplémentaire sera aménagé au niveau des combles ;

Considérant que la demande fait également apparaître que la baie de la cuisine a été transformée et qu'une allège a été ajoutée afin de permettre l'installation des nouveaux meubles de cuisine ; que ces modifications sont dispensées de permis d'Urbanisme ;

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 les modifications en toiture seraient une bonne occasion pour implanter des nichoirs intégrés afin de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant que les plans de la situation de droit nous renseignent qu'il n'y a pas de citerne d'eau pluviale ; que les eaux de pluie sont dirigées vers l'égout ;

Considérant que la modification du volume de la toiture représente une opportunité d'amélioration des gestion des eaux pluviales ;

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 ; qu'il y a de lors d'envisager une amélioration de celle-ci dans le respect du RCU.

Considérant que l'aménagement du logement a été modifié et qu'au 1er étage, une toilette a été supprimée ; que cet aménagement résulte de la volonté de maximiser l'espace de la cuisine ; qu'un WC supplémentaire sera aménagé au niveau des combles ;

AVIS favorable (unanime)

La dérogation au RRU, Titre I article 6 pour l'isolation de la toiture est accordée ;

La dérogation au PPAS n°1 en ce qui concerne la lucarne de la toiture est accordé.

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 a 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.