

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

Commission de concertation

séance du 07/01/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :
02.348.17.21/26
Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28769

Avenue des Tropiques, 19

Surélever le bâtiment d'un étage, aménager une terrasse au 2^{ème} étage, couvrir la cour intérieure et mettre en conformité la porte de garage.

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 10/12/2024 au 24/12/2024 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 et ses amendements, en zone d'habitation et, du côté de l'avenue Van Volxem, en espace structurant ;

Considérant que le bien a été construit suite à la délivrance d'un permis en 1927 ;

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

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- Surélever le bâtiment d'un étage,
- Aménager une terrasse au 2^{ème} étage,
- Couvrir la cour intérieure ;

Instruction

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

- Modification de l'intérieur d'ilot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6) pour la toiture et la terrasse,
- Modification des caractéristiques urbanistiques du bien (PRAS – Prescriptions particulières, 2.5.2) pour l'ajout d'un étage,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour la toiture et la terrasse ;
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 pour la toiture ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour les dérogations au RRU, Titre I ainsi que pour la dérogation au Titre II, Art. 10 relative à l'éclairement naturel du bureau au 1^{er} étage ;

Motivation

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle à l'angle de l'ilot ; que du côté de l'avenue des Tropiques la parcelle présente une faible profondeur ; qu'en dehors de la zone de recul (côté avenue des Tropiques) la parcelle est imperméabilisée dans sa totalité ;

Considérant dès lors que l'aménagement sur la toiture existante d'une terrasse et de surfaces végétalisées s'inscrit positivement dans les objectifs de la Prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la fermeture de la courette n'a pas de réel impact sur les qualités esthétiques et paysagères en intérieur d'ilot ; que cela permet un meilleur agencement intérieur de la maison unifamiliale ; que l'impact en termes de luminosité sur la parcelle voisine est négligeable ;

Considérant que la volumétrie de la rehausse, bien qu'atypique, parvient à s'intégrer convenablement dans le discours architectural de la construction existante ; qu'en effet le projet conserve les éléments caractéristiques de l'immeuble existant tout en proposant une rehausse contemporaine rappelant le volume en toiture existant ; que l'impact sur les propriétés voisines est diminué par la limitation du volume sur une partie de la toiture existante ;

Considérant que les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU sont relativement peu importantes ; que l'étude d'ensoleillement montre un impact limité de la rehausse ; qu'il s'agit d'une parcelle d'angle ; que les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU peuvent être accordées sous respect de cette condition ;

Considérant que la demande prévoit le maintien des châssis en PVC blanc des étages ; que ces châssis respectent les caractéristiques formelles des châssis d'origine ; que le matériau employé ne diminue pas la qualité architecturale des façades à rue ; que cependant lors du prochain remplacement des châssis et portes en façade à rue, il conviendrait de respecter les matériaux et dessins d'origine ;

Considérant que la demande n'indique pas la finition pour la rehausse du mur mitoyen ; qu'il convient d'en prévoir des finitions s'accordant à la palette chromatique du contexte en intérieur d'ilot ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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 la demande prévoit la rénovation de la citerne d'eau de pluie existante ; que la réutilisation partielle de l'eau de pluie à des fins domestiques est envisagée ; qu'il convient de rappeler que la gestion des eaux pluviales dans la parcelle doit avoir lieu dans le respect du RCU en la matière ;

Considérant que la demande prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate de l'extension ; qu'au regard de la forte imperméabilisation de la parcelle, il conviendrait d'envisager la végétalisation de cette toiture ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU, relative à l'une de chambres et au bureau à l'étage, peut être accordée ; qu'il s'agit d'une dérogation héritée de la situation de droit ; que la dérogation est accordée ;

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 façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle.

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Respecter le RCU en matière de gestion des eaux pluviales ;
- Envisager la végétalisation de la toiture de l'extension ;
- Envisager l'installation de nichoirs sur les parois de l'extension, pour l'accueil de la petite faune.

Les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 sont accordées ;

La dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 est accordée.

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.