

Téléphone :
02.348.17.21/26

Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28776

Avenue Général Dumonceau, 24

Construire une annexe au rez-de-chaussée.

Etaients 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

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 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 de forte mixité ;

Considérant qu'un permis de bâtir PU11873 pour construire une maison a été délivré en 1932 ; qu'un permis de bâtir PU14075 pour surélever une annexe au 1er étage a été délivré en 1940 ; qu'un permis d'urbanisme PU24590 pour construire une annexe au rez-de-chaussée et créer un duplex avec transformation du volume a été délivré en 2009 ; qu'un permis d'urbanisme PU25485 pour abattre 2 arbres à haute tige a été délivré en 2013 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant 3 logements ;

Situation projetée

Considérant que la demande porte uniquement sur le logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à construire une annexe arrière ;

Instruction de la demande

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

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS, Prescriptions générales, 0.6) pour la construction de l'annexe ;
- dérogation aux l'articles 4 et 6 Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) pour la construction de l'annexe arrière ;

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

Motivation

Modification de volume

Considérant que la construction de l'annexe sera réalisée sur la surface imperméabilisée de l'ancienne terrasse du rez-de-chaussée, et que la surface de pleine terre plantée à l'intérieur de l'îlot n'est pas diminuée ;

Considérant que la demande prévoit la végétalisation des toitures plates des annexes arrière ;

Qu'au regard de ces éléments, on peut estimer que la proposition répond aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS.

Considérant que les dérogations au RRU, titre I, articles 4 et 6, relatives à la construction de l'annexe arrière peuvent être acceptées, compte tenu notamment du fait que cette modification a un impact négligeable en termes de portée d'ombre et de vues intrusives sur les parcelles voisine et particulièrement sur celles sises avenue Général Dumonceau n° 26 et 22 ;

Considérant que l'annexe arrière implique une profondeur du bâti de moins de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre/bureau supplémentaire améliore le confort du logement pour répondre aux besoins des propriétaires ;

Considérant que la demande prévoit également l'isolation par l'extérieur des façades arrière, ce qui permet d'améliorer les performances énergétiques du bien et d'améliorer les qualités esthétiques de l'îlot en uniformisant la façade arrière ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent à tendre à une meilleure gestion de ces eaux 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 ;

Que la végétalisation des toitures participe à la gestion des eaux pluviales et participe à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que la citerne de récolte est supprimée ; que la suppression de la citerne déroge au RCU ; que la dérogation n'est pas justifiée qu'il y a lieu de se conformer au RCU et de détailler les dispositifs techniques mis en place afin de s'y conformer ; qu'en priorité il y a lieu de déconnecter le rejet à l'égout par infiltration ;

Façade à rue :

Considérant que l'ensemble des châssis de fenêtres à rue et de la porte d'accès de l'immeuble ont été modifiés sans respecter la situation de droit ;

Que pour le châssis du rez-de-chaussée, il y a lieu lors d'un prochain remplacement de se conformer à la situation d'origine en termes de dessin et de matériau ;

Considérant qu'il y a lieu de revenir à la situation de droit pour ces modifications et ;

- soit introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de leur mise en conformité ;

- soit revenir à la situation de droit en respectant les matériaux et les dessins des plans de celle-ci.

AVIS favorable (unanime) sous conditions de :

- Se conformer au RCU et détailler les dispositifs techniques mis en place afin de se conformer au RCU en priorisant la déconnexion du rejet à l'égout ;

Les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 pour la construction de l'annexe arrière sont accordées ;

Pour mémoire :

- Lors de prochains travaux en façade à rue, soit remettre la façade en pristin état, soit introduire une demande de permis d'urbanisme visant leur mise en conformité.

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.