

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

Commission de concertation

séance du 13/05/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28843

Rue des Alliés, 163 - 163A

Réhausser l'immeuble d'un étage pour agrandir le logement du 3^{ème} en duplex, aménager une terrasse côté rue et mettre en conformité la construction d'une annexe au 3^{ème} étage.

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 15/04/2025 au 29/04/2025 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 zones d'habitation ;

Considérant qu'un permis (PU8500) pour la construction de la maison a été délivré en 1925 ;

Considérant qu'un permis (PU9828) pour la construction d'une annexe (wc) à l'entresol du 1^{er}/2^{ème} étage a été délivré en 1928 ;

Considérant qu'un permis (PU10803) pour la surélévation de la maison (1 étage supplémentaire + annexe) a été délivré en 1930;

Considérant que d'autres permis pour transformations ont été délivrés pour le bien, à savoir :

- PU11991 pour la transformation d'une annexe vitrée en cuisine au 1^{er} étage (délivré en 1933) ;
- PU13752 pour la construction d'une cuisine au 1^{er} étage (délivré en 1938) ;
- PU14231 pour la transformation de la façade au rez-de-chaussée (délivré en 1942) ;
- PU26025 pour mettre en conformité la couverture de cour (délivré en 2015) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ;

Objet de la demande

Considérant que la demande porte uniquement sur le logement du 3^{ème} étage ;

Considérant que la demande vise à :

- réhausser l'immeuble d'un étage pour agrandir le logement du 3^{ème} au 4^{ème} étage (duplex) ;
- aménager une terrasse côté rue ;
- mettre en conformité la privatisation de la cage d'escalier ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en ce qu'elle modifie les caractéristiques urbanistiques du bien (PRAS – Prescriptions particulières, 2.5.2°) pour la rehausse de l'immeuble d'un étage ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué en ce qu'elle déroge au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) en matière de gestion des eaux pluviales (Art. 3) ;

Motivation

Considérant que la rehausse proposée modifie les caractéristiques de cet immeuble d'angle ;

Considérant cependant que la rehausse parvient à s'inscrire convenablement dans la volumétrie de l'immeuble et dans son contexte urbain immédiat compte tenu du fait que :

- la rehausse s'aligne au profil du bâtiment de référence à droite (rue des Glands, 24), et est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en termes de gabarit,
- la partie à versant de la toiture visible depuis l'espace public se développe sur une faible profondeur,
- par l'aménagement d'une terrasse avant, la rehausse présente une discontinuité d'alignement augmentant la légèreté du nouveau volume ;

Considérant que la finition choisie (tôle métallique nervurée) de teinte blanche vise une harmonie chromatique entre l'extension et les menuiseries existantes en façade ; que le choix d'un matériau métallique contribue à renforcer la légèreté de l'intervention ;

Considérant que l'extension est qualitative du point de vue architectural proposant à la fois une esthétique contemporaine par le choix des matériaux et de la volumétrie tout en respectant les caractéristiques de l'immeuble existant et du cadre urbain environnant ;

Considérant de ce qui en découle que la demande s'inscrit positivement dans les objectifs de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant qu'en façade à rue les châssis d'origine aux étages ont été remplacés par des modèles en PVC blanc ; qu'en outre les impostes ont été supprimées au deuxième et troisième étage ; que ces travaux modifient l'aspect architectural de l'immeuble ;

Considérant que la demande prévoit pour le troisième étage le remplacement des châssis par des modèles bipartite en bois peint en blanc ; que le respect du matériau d'origine permet la prise en compte des caractéristiques d'origine de l'immeuble ; que la suppression des impostes apparaît également acceptable à cet étage compte tenu de la faible hauteur des baies, moins importante que celles du premier étage ;

Considérant cependant que pour les autres étages ne faisant pas partie de la demande, il y a lieu de rappeler qu'il convient soit de replacer des châssis respectant le dessin y compris le cintrage et matériau d'origine soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme tendant à leur mise en conformité ;

Considérant que l'extension des façades arrière améliore la qualité architecturale de celles-ci ;

Considérant que la demande vise l'aménagement d'un logement qualitatif ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse côté rue vise à retrouver un ensoleillement optimal et à préserver l'intérieur d'ilot du risque des vues intrusives tout en offrant au logement un espace extérieur privatif ;

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 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 sollicite une dérogation au RCU pour l'absence de mesures visant à améliorer la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ;

Considérant que cette dérogation peut être accordée compte tenu des aspects suivants :

- la parcelle est déjà entièrement construite en situation de droit,
- les superficies de récolte ne sont pas augmentées,
- la demande prévoit l'aménagement de toitures végétalisées, la note technique concernant la gestion des eaux précisant que cette toiture végétalisée disposera d'au moins 10 cm de substrat, cette mesure contribuant à la temporisation partielle des eaux pluviales ;

Considérant l'importance de favoriser la biodiversité au sein des projets ; que dans cet objectif, il y aura lieu de prévoir des espèces indigènes pour l'aménagement de cette toiture végétalisée, en s'inspirant de la liste des espèces locales et adaptées dressée par Bruxelles Environnement ;

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 ; que cette intégration serait particulièrement pertinente vu la proximité du Parc Duden et les nombreux oiseaux observés aux alentours ; qu'il y a toutefois lieu d'étudier soigneusement leur placement afin de le faire dans des conditions optimales (orientation, géométrie, nombre, etc.) ;

Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas encore émis son avis par rapport à la demande ; qu'il convient dès lors d'obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer.

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition :

- Obtenir un avis SIAMU favorable et s'y conformer.

Pour mémoire :

Pour les châssis aux étages en façades à rue, il convient soit de replacer des châssis respectant le dessin y compris le cintrage et matériau d'origine soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme tendant à leur mise en conformité

La dérogation au RCU 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.