

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

Commission de concertation

séance du 11/06/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28495

Avenue de Haveskercke 2A

Surélever 1 annexe sur 2 niveaux, construire une terrasse et un escalier extérieur et modifier la clôture de la zone de recul.

Étaient 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

Étaient 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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 14/05/2024 au 28/05/2024 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 ;~~

Situation existante

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
Considérant qu'un permis d'urbanisme pour construire un immeuble a été délivré le 10/03/1954 ;
Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- Mettre en conformité l'annexe en demi-sous-sol,
- Surélever une annexe sur 2 niveaux,
- Construire une terrasse et un escalier extérieur à l'arrière,
- Modification des paliers menant à l'entrée en façade latérale à droite,
- Modifier la clôture de la zone de recul ;

Instruction

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

- modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, **0.6**) pour la terrasse et l'escalier extérieur arrière,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la profondeur de la terrasse et l'escalier extérieur arrière ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle modifie l'annexe latérale visible depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Plan Régional d'Affectation du Sol)

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

Motivation

Considérant que la terrasse sur pilotis et l'escalier menant au jardin ont un impact minime sur l'intérieur de l'îlot ; que ces modifications n'augmentent pas les surfaces imperméables de la zone de cour et jardin ; que la terrasse est aménagée à 190 cm de la limite mitoyenne avec le voisin n°4 et l'escalier arrière est à 99 cm de la limite mitoyenne avec le n°2B ; que la faible profondeur des installations et leurs distances par rapport aux limites de propriétés permet de réduire le risque de portée d'ombre et de vue intrusive vers les propriétés voisines ; que la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU peut être accordée ;
Considérant que le débordement de la terrasse par rapport à l'annexe ne s'intègre pas suffisamment au nouveau volume ; qu'il y a lieu d'aligner la terrasse à ce volume en maintenant l'écart d'1,90 m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que le volume du local de stockage en demi-sous-sol n'apparaît pas dans la situation de droit ; que celui-ci semble dater de l'époque de la construction de l'immeuble étant donné sa localisation sous l'escalier d'accès au logement ; que le projet prévoit une légère modification des paliers de l'escalier menant à l'entrée de l'immeuble ; que cette modification est peu visible depuis l'espace public ; que la rehausse sur deux niveaux de ce volume situé en façade latérale est visible depuis l'espace public ; que cette nouvelle annexe se compose au bel-étage d'un hall d'entrée et d'une toilette et au 1er de l'extension de la salle de bain existante ; que le demandeur précise dans sa note explicative que le revêtement de la nouvelle rehausse est en crépi de teinte claire identique à celle des bâtiments voisins (dernière étage n°2B et façade n°4) ; que les fenêtres prévues sur l'annexe sont de faible superficie et sont translucides ce qui réduit le risque de vue intrusive ; que l'annexe tel que proposée s'intègre harmonieusement au contexte urbain environnant ; que la valeur esthétique et patrimoniale du bien est conservée ;
Considérant cependant qu'au vu des documents déposés dans le cadre de cette demande, il apparaît que des modifications ont été apportées en façade à rue, à savoir :

- Les matériaux et divisions des châssis et porte de garage en façade avant,
- Les matériaux, divisions et déplacement de la porte d'entrée vers la façade avant,
- Le remplacement d'une grande fenêtre par deux petites fenêtres du living au 1ère étage en façade latérale,
- La création de deux petites fenêtres en façade latérale et donnant sur la chambre au 2ème étage

Considérant que l'ensemble des modifications apportées en façade ne tendent pas à diminuer sa valeur esthétique ; que cependant, il y aurait lieu afin d'améliorer les qualités patrimoniales du bien de prévoir lors d'un prochain remplacement des châssis et porte de garage de respecter le dessin et matériaux d'origine ; que pour la porte d'entrée, il y a lieu de respecter le matériau bois ;

Considérant que la reconfiguration de l'escalier d'accès à l'immeuble fait apparaître de nouvelle marche dans la partie haute de l'escalier ; que ces modifications ne répondent pas aux normes de sécurité ; qu'il y a lieu d'installer un garde-corps le long de l'escalier d'accès ;

Considérant que la grille située près de l'entrée en situation existante est déplacée vers la clôture à front de rue ; que cette modification permet de mieux délimiter la parcelle par rapport à l'espace public et de sécuriser davantage la propriété ; que cette proposition est acceptable ;

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme 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 dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que le bien est situé en zone écologique et à proximité zone de développement ; que la création d'une surface perméable en zone de recul tend au respect de l'article 11, Titre I du RRU ; que la surface perméable projetée s'étend jusqu'en zone de retrait latéral ; que pour améliorer davantage la gestion des eaux pluviales, il y a lieu de végétaliser la zone de recul et la zone latérale dans son entièreté avec l'aménagement de chemin menant vers la maison ;

Considérant que les plans de la situation de droit ne renseignent aucune citerne d'eau pluviale ; que la demande ne modifie pas le système de récolte des eaux pluviales ;

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Aligner la terrasse au nouveau volume en maintenant l'écart d'1,90 m par rapport aux limites mitoyennes ;
- Pour la porte d'entrée, respecter le matériau bois ;
- Implanter des nichoirs pour l'avifaune en les intégrant dans la construction de l'annexe afin de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;
- Végétaliser la zone de recul et la zone latérale dans son entièreté avec l'aménagement de chemin menant vers la maison ;

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.