

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

## **AVIS : PU 28509**

**Avenue Mozart, 71**

**Modifier le nombre de logements de 3 à 4, la façade à rue, réaliser une annexe arrière et rehausser l'immeuble d'un étage avec aménagement d'une terrasse.**

---

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

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestres 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 ;~~

## 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 ;

Considérant qu'un permis de bâtir PU11605 pour construire une maison a été délivré le 04/03/1932 ; qu'un permis de bâtir PU19248 pour construire une annexe au 2<sup>ème</sup> étage a été délivré le 10/05/1968 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 3 logements, à savoir un logement par niveaux du rez-de-chaussée au 2<sup>ème</sup> étage ;

## Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- augmenter le nombre de logements de 3 à 4, par la rehausse de l'immeuble d'un niveau pour y aménager un studio,
- démolir et reconstruire l'extension arrière du logement du rez-de-chaussée,

## 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 démolition et reconstruction de l'annexe du rez-de-chaussée et la réhausse de toiture,
- modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions particulières, ZH, 2.5.2°) pour la rehausse ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 4 et 6 pour la réalisation de l'annexe du rez-de-chaussée et la réhausse de toiture ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au RRU, Titre I énoncées ci-avant, ainsi que pour la dérogation à l'art.3 du titre II du RRU pour le séjour du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ;

## Motivation

### PRAS 0.6 et RRU, Titre I

Considérant que la construction de l'annexe au rez-de-chaussée n'est pas de nature à diminuer de manière importante les superficies perméables, de pleine terre et plantées en intérieur d'îlot ; que cette annexe permet de reconfigurer la façade arrière et améliorer les qualités esthétiques de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'annexe a un impact limité sur les parcelles voisines ; que de plus elle occupe un volume similaire à l'annexe existante ; qu'elle n'engendre pas de rehausse en mitoyenneté ; que cette modification apparaît dès lors acceptable ; que dès lors les dérogations aux Articles 4 et 6, peuvent être accordées ;

Considérant par ailleurs, que la terrasse d'accès au jardin est proposée en tant que surface perméable, permettant l'infiltration des eaux de pluie ; que son emprise est relativement peu importante ;

Considérant que la construction de l'annexe au rez-de-chaussée permet d'améliorer le confort du logement existant ; que la création d'une toiture végétale intensive sur sa toiture permet d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot au sens du PRAS ;

Considérant de plus que la mise en place d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le volume de la rehausse projetée, déroge au RRU, Titre I, articles 4 et 6, que cette rehausse a une incidence minimale sur les parcelles attenantes ; que cette modification peut dès lors être considérée comme acceptable ; Qu'elle est légèrement en retrait par rapport à la façade à rue ; Que la rehausse d'un étage apparaît dès lors envisageable ; que les dérogations aux Articles 4 et 6, peuvent être accordées ;

Considérant qu'une toiture végétalisée est prévue sur la toiture de la rehausse ; que cela améliore les qualités végétales de la parcelle ; Qu'une toiture semi-intensive (type 10 cm de substrat) permettrait de participer davantage à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur ; Qu'il convient donc d'envisager la mise en place d'une toiture végétale semi-intensive ;

Considérant de ce qui en découle, que les travaux prévus en intérieur d'îlot s'inscrivent dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

### PRAS Prescriptions particulières, ZH, 2.5.2°

Considérant que la demande modifie les caractéristiques urbanistiques de l'immeuble existant ; que la rehausse d'un niveau s'implante avec un léger recul par rapport à l'alignement de la rue ; que cela permet de distinguer la rehausse de la construction d'origine ; que certains détails tels que la corniche ou les cadres de fenêtre permettent la mise en valeur de l'extension proposée tout en s'intégrant à l'architecture de la façade ;

Considérant que la rehausse parvient à s'insérer, en terme d'hauteur de façades dans son contexte immédiat ; qu'en effet l'extension permet de relier convenablement les différentes hauteurs de façade correspondantes aux biens contigus à gauche et à droite ; que la rehausse proposée est plus légère de par les proportions de vitrage ;

Considérant cependant que les matériaux en façade sont peu détaillés ; que le demandeur déclare en séance que l'extension sera faite revêtue d'un enduit de teinte blanche ; que cette proposition apparaît cohérente avec le reste de la façade ; qu'il convient cependant de préciser les matériaux et teinte sur les plans de réalisation ;

Considérant, en conclusion, que les modifications prévues s'accordent avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble et du cadre urbain environnant ;

### Façade à rue

Considérant que l'une des baies a été refemée au rez-de-chaussée ; que la demande prévoit de remplacer un châssis ; que cependant la proposition de la fenêtre avec une allège en PVC ne s'intègre pas suffisamment à l'architecture du bien et au contexte urbain ; qu'il y a lieu de prévoir une allège en pierre bleue et un châssis en bois s'inspirant du châssis présent au rez-de-chaussée (imposte, divisions) ; qu'il devrait être prévu en bois dans le respect de l'architecture d'origine de l'immeuble ;

Considérant que la plupart des châssis aux étages ont été remplacés par des modèles en PVC peu qualitatifs ; qu'il conviendrait lors d'un prochain remplacement de les remplacer par des modèles respectant le dessin et matériau d'origine cela afin de valoriser les qualités patrimoniales du bien ;

### Habitabilité et RRU, Titre II

Considérant qu'au rez-de-chaussée un local vélo est aménagé ; que le logement du rez-de-chaussée est agrandi ;

Considérant la dérogation à l'art.3 du titre II du RRU pour le séjour du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage n'a pas lieu d'être ; que ces logements sont existants et qu'il n'est pas prévue de les modifier ;

### Gestion des eaux de pluie

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 ;

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, par la rehausse de l'immeuble prévoit la modification du système de récolte des eaux pluviales ; qu'il conviendrait dès lors de respecter le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales en fournissant un rapport technique afin de soit prévoir un dispositif de dispersion des eaux pluviales in situ (Article 2), soit en cas d'exemption, de prévoir un système de temporisation du rejet des eaux de pluie à l'égout (Article 3) conforme au Règlement Communal d'Urbanisme ; que dans le cas de l'installation d'un dispositif de temporisation il y a lieu de privilégier l'installation de dispositifs paysagers ;

### SIAMU

Considérant qu'il convient d'obtenir un avis favorable de celui-ci et de s'y conformer ;

**AVIS favorable sous conditions (unanime) :**

- Prévoir une allège en pierre bleue et un châssis en bois s'inspirant du châssis présent au rez-de-chaussée (imposte, divisions) ;
- Prévoir, lors d'un prochain remplacement des châssis et porte en façade à rue des modèles en bois dans le respect du dessin et matériau d'origine ;
- Détailler les matériaux de la rehausse dans les plans de réalisation ;
- Respecter le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, soit en prévoyant un dispositif de dispersion des eaux pluviales in situ (Article 2), soit en cas d'exemption, en prévoyant un système de temporisation du rejet des eaux de pluie à l'égout (Article 3) conforme au Règlement Communal d'Urbanisme et privilégier l'installation de dispositifs paysagers ;
- Obtenir et respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations aux Articles 4 et 6 pour la rehausse et l'annexe sont accordées.

La dérogation à l'Article 3, Titre II du RRU pour la superficie minimale du séjour des logements de 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage sont accordés ;

**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.***