

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

Commission de concertation

séance du 14/05/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28554

Av du Haut-Pont, 5

Modifier la répartition du logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume avec rehausse mitoyenne et modification du relief du sol.

Etaient présents

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

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest

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 16/04/2024 au 30/04/2024 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 ;~~

Considérant que par rapport au PRAS, le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" de la commune de St Gilles ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition du logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume avec rehausse mitoyenne et modification du relief du sol et plus précisément :

- Construire un volume annexe au rez-de-chaussée à droite de l'annexe existante ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que la parcelle est située à cheval sur la commune de Saint-Gilles et de Forest ;

Considérant que le chargement des documents de la demande de permis sur la plate-forme numérique régionale est à charge du demandeur (art. 13 de l'AG du 25/04/2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement) ;

Considérant que la nouvelle annexe arrière vient s'accoler au volume annexe de gauche de grande hauteur et nécessite une rehausse du mur de clôture mitoyen de droite de 65cm ;

Considérant que ladite rehausse, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, présente un impact relativement limité sur la propriété voisine et permet d'offrir une hauteur sous plafond généreuse de 270cm à l'espace de cuisine/salle-à-manger ;

Considérant que la rehausse sur cette faible hauteur et d'améliorer l'habitabilité de la cuisine en l'ouvrant sur la salle-à-manger;

Considérant que la dalle de sol est abaissée de 40cm au niveau de l'annexe projetée afin d'obtenir la hauteur de 2,70m sans déroger à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que la hauteur sous plafond de la buanderie en cave qui résulte de ces travaux est maintenue à 2,20m, conformément à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'ajout d'un lanterneau au plafond de l'annexe projetée, la création d'un volume vitré permettant le placement d'une baie en hauteur, la création d'une large baie vers le jardin et l'agrandissement de la baie vers la salle-à-manger permettent de garantir un éclairage naturel dans la pièce centrale du séjour ;

Considérant que cette construction contribue à améliorer les conditions d'habitabilité de la maison unifamiliale en permettant d'y aménager une cuisine/salle à manger spacieuse et lumineuse ; Considérant que cette maison unifamiliale bénéficie d'un espace jardin en pleine terre généreux, qu'une nouvelle citerne d'eaux de pluie de 3000 litres est implantée et que la toiture de l'annexe est végétalisée, que ces aménagements permettent une gestion des eaux pluviales de la parcelle bienvenue ;

Considérant toutefois que la réalisation d'une toiture végétalisée extensive également sur l'annexe existante serait bienvenue et permettrait de compenser la densification du bâti ; Considérant qu'un salon TV est aménagé au sous-sol, que la pièce dans laquelle il s'implante ne bénéficie d'aucun éclairage naturel et déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la parcelle se situe en zone d'aléa moyen d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, que cette pièce ne se prête pas à l'aménagement d'une pièce de vie ; Considérant que la perméabilisation de la zone de recul permettrait une meilleure gestion des eaux par fortes pluies ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Ne pas aménager de pièce de vie au sous-sol ;
- Réaliser une toiture végétalisée extensive sur l'annexe projetée et sur l'annexe existante ;
- Perméabiliser au maximum la zone de recul ;

Dans le cas où le fonctionnaire délégué ne se saisirait pas du dossier, la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

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.