

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

Commission de concertation

séance du 07/01/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28738

Rue des Alliés, 88

Rehausser le bâtiment à rue de 2 étages, démolir une partie de l'atelier arrière et y aménager un jardin, modifier la destination d'un bureau et d'un atelier en maison unifamiliale et mettre en conformité la façade à rue.

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 d'habitation ;

Considérant les 3 permis délivrés pour ce bien, à savoir :

- PU7096 pour l'habitation avec atelier, délivré le 19/11/1920,
- PU7597 pour la cour couverte, délivré le 26/01/1923 ;

Considérant qu'au regard des archives communales le bien présente une affectation de bureau/atelier ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- La rehausse du bâtiment d'un niveau, et l'aménagement de la toiture en jardin d'hiver avec pergola,
- La construction d'une annexe arrière, contre la construction à rue et abritant la cuisine/salle à manger,
- La construction d'un volume en fond de parcelle abritant un espace destiné à l'exercice d'une profession libérale,
- La démolition partielle de l'atelier en intérieur d'îlot avec maintien des éléments structuraux (poutres métalliques),
- L'aménagement en lieu et place d'un jardin,
- La modification d'affectation de bureau/atelier en maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise aussi la mise en conformité de la façade à rue ;

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 partielle de l'atelier et la construction des 2 volumes,
- Modification des caractéristiques urbanistiques du bien (PRAS – Prescriptions particulières, 2.5.2°) pour la rehausse du bâtiment à rue,
- Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Articles 4 et 6, pour les 2 volumes ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour les dérogations au RRU Titre I énoncées ci-avant ;

Motivation

Considérant que la demande se conforme aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS, en ce que :

- Des surfaces perméables, de pleine terre et plantées sont récréées sur une grande partie de l'intérieur d'îlot,
- Les qualités végétales, esthétiques et paysagères sont foncièrement améliorées ;

Considérant que dans ce contexte les 2 volumes parviennent à s'intégrer harmonieusement au sein des aménagements en intérieur d'îlot, notamment au regard des aspects suivants :

- Les 2 volumes s'inscrivent dans la séquence structurelle de l'atelier à démolir et ne dépassent pas la hauteur des constructions au droit des mitoyennetés,

- La végétalisation de la toiture de l'annexe contre le bâtiment à rue assure une continuité paysagère en intérieur d'îlot ;

Considérant par ailleurs que les 2 volumes ajoutés ne sont pas de nature à engendrer des nuisances en termes de portées d'ombres et/ou vues intrusives vers les propriétés voisines ; que de ce qui en découle, les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 pour les volumes, sont accordées ; qu'il y a lieu de rappeler, au regard du volume en fond de parcelle, son caractère accessoire par rapport à l'activité principale (logement) ;

Considérant que la rehausse d'un niveau du bâtiment à rue et l'aménagement de la toiture en jardin d'hiver modifient les caractéristiques des constructions du contexte urbain immédiat ; qu'au regard desdites modifications il apparaît que :

- La rehausse de l'immeuble ne dépasse pas les profils des constructions attenantes à gauche et à droite,
- Cette rehausse est proposée en recul par rapport à l'alignement de la façade existante, permettant ainsi sa mise en valeur,
- Le jardin d'hiver comporte l'installation d'une structure de type pergola et un auvent composé de panneaux photovoltaïques ; que les deux éléments s'inscrivent de manière harmonieuse dans la composition de la façade ;

Considérant, outre les structures légères et les dispositifs technologiques apparentes, que la matérialité de l'extension présente une finition en enduit blanc gris pour la partie avant ; que ce choix contribue à la mise en valeur de la façade existante ; que cette façade est aussi rehaussée légèrement, afin de pouvoir constituer un garde-corps pour la terrasse avant ; que cette rehausse se fait avec des briques ayant le même teint que les briques de la façade ; qu'elle s'inscrit convenablement dans la composition de la façade à rue ;

Considérant dès lors que les modifications prévues répondent positivement aux objectifs de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que la demande prévoit le nettoyage et la remise en état de la façade à rue ;

Considérant que le logement unifamilial est proposé dans le respect du RRU, Titre II et comporte des espaces confortables;

Considérant que le projet est qualitatif du point de vue architectural ;

Considérant que la parcelle présente un degré de pollution correspondant à la catégorie 3 (*parcelle polluée sans risque*) ; qu'une étude de risque (RES) a été effectuée sous conseil des facilitateurs de Bruxelles Environnement (BE) ; que les aménagements dans la parcelle, notamment en ce qui concerne la perméabilisation en intérieur d'îlot, s'inscrivent dans la logique de cette étude ;

Considérant que les facilitateurs de sol consultés confirment que le type de pollution du sol y présente est compatible avec les dispositifs de gestion des eaux pluviales prévus ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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, sous conseil de BE, la demande prévoit la gestion optimale des eaux de pluie, par sa réutilisation partielle à des fins domestiques, infiltration in situ et finalement, la déconnexion définitive du réseau d'égouttage public ; que cette proposition est conforme au RCU ;

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 ;

Considérant que la demande prévoit que la zone de jardin soit entièrement plantée ; que pour les plantations, il y a lieu de respecter les distances de plantations prévues au Code Civil aux articles 3.133 et 3.134 ;

Considérant que pour le choix des essences, il y a lieu de favoriser les espèces indigènes et dès lors de s'inspirer de la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il y a lieu également de rappeler qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant que le bâtiment serait chauffé via une pompe à chaleur ; qu'au vu des impacts sonores et vibratoires potentiels de ce type d'installation en intérieur d'îlot, il y a lieu de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter au maximum celles-ci ;

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Pour les plantations, il y a lieu de respecter les distances de plantations prévues au Code Civil aux articles 3.133 et 3.134 ;
- Pour le choix des essences, il y a lieu de favoriser les espèces indigènes et dès lors de s'inspirer de la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes de Bruxelles Environnement ;
- Etudier la possibilité d'implantation des nichoirs dans les nouvelles parois, pour l'accueil de la petite faune ;
- Prendre les mesures nécessaires afin d'éviter au maximum les nuisances sonores et vibratoires liées à l'installation d'une pompe à chaleur.

Les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 sont accordées.

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.