

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

Commission de concertation

séance du 27/05/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28908

Rue Pierre Decoster 138

Rehausser la toiture côté arrière, aménager une terrasse au 2eme étage, contruire une annexe sur deux niveaux à l'arrière, mettre en conformité la porte d'entrée et mettre en conformité la construction d'un abri-jardin en fond de parcelle.

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 28/04/2025 au 12/05/2025 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 ;~~

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 mixte ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme (PU8830) a été octroyé en 1926 pour la construction d'une maison ;

Considérant que le demandeur déclare que le bien est un immeuble composé de 2 logements ; que la situation légale du bien au regard des archives communales est à une maison unifamiliale ; que l'objet de la demande a été modifié en ce sens ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- démolir deux annexes irrégulières en façade arrière (rez-de-chaussée et 1er étage),
- construire une nouvelle annexe en façade arrière, sur deux niveaux,
- créer une terrasse au 2ème étage,
- modifier le volume de la toiture,
- supprimer des murs porteurs intérieurs,
- modifier le relief du jardin pour aménager des gradins,
- modifier les châssis en façade avant (remplacement par des châssis en bois clair de teinte naturelle) ;

Qu'elle vise également à mettre en conformité :

- la construction d'un abri de jardin en fond de parcelle,
- la fermeture d'une cour existante et la création d'une nouvelle cour/terrasse ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) en ce qu'elle modifie le relief du jardin et vise à mettre en conformité un abri de jardin situé en intérieur d'îlot (article 0.6 des prescriptions générales du PRAS) ;

Considérant que la demande déroge également aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'abri de jardin ; que le demandeur n'a toutefois pas sollicité formellement ces dérogations ; que les principaux actes ont été soumis à enquête publique ;

Motivation

Considérant que la modification du relief du jardin permet de créer un aménagement paysager en gradins reliant la terrasse du rez-de-chaussée au jardin ; qu'elle contribue à renforcer les qualités végétales et esthétiques de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que cette intervention répond aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS relative à la valorisation des espaces non bâtis en intérieur d'îlot ; que le terrain n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation ;

Considérant que l'abri de jardin, d'une superficie de 14,6 m², a été construit entre 2004 et 2012 ; que compte tenu de son placement en intérieur d'îlot, il convient d'améliorer ses qualités esthétiques, végétales et paysagères en prévoyant une toiture végétale sur celui-ci ; qu'en cas d'impossibilité de placement d'une toiture végétale il convient de réduire sa superficie à 9 m² ;

Que son impact sur les propriétés voisines est minime ;

Considérant que sous réserve du respect des conditions émises ci-avant, les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU, celles-ci peuvent être acceptées ;

Considérant que la démolition des annexes existantes et leur remplacement par une annexe sur deux niveaux avec terrasse au 2ème étage permet de structurer la façade arrière de manière cohérente, sans engendrer de dérogation au RRU ; que le traitement sobre de l'annexe (volumétrie, matériaux, teintes) s'intègre au bâti existant et au contexte bâti de l'îlot ; qu'associée aux modifications structurelles intérieures, elle permet d'agrandir les espaces de vie au rez-de-chaussée ainsi que la création d'une chambre au 1er étage, améliorant ainsi le confort du logement ;

Considérant que la modification du volume de la toiture, par la transformation du versant arrière en toiture plate, permet un accès aisé à la terrasse projetée ; qu'elle améliore la qualité spatiale et l'apport de lumière naturelle dans la chambre située au 2ème étage ; que le faîte du toit est maintenu à son niveau existant, ce qui limite l'impact volumétrique de l'intervention ; que cette modification ne déroge pas au RRU ;

Considérant cependant que, pour participer à la lutte contre les îlots de chaleur, il y a lieu, pour l'ensemble des toitures plates modifiées, de prévoir un revêtement de teinte claire, ou de les végétaliser, afin d'améliorer les qualités écologiques de l'îlot ;

Considérant que, bien que le dessin de la porte d'entrée ne corresponde pas à la situation existante de droit, celui-ci ne nuit pas à la valeur esthétique et patrimoniale de la façade, en raison de la simplicité de son dessin et de l'utilisation du bois comme matériau ; qu'il peut dès lors être accepté ;

Considérant que le projet vise à rétablir le dessin d'origine des châssis en bois de l'ensemble des fenêtres en façade avant ; que cette initiative permet de renforcer la cohérence architecturale de la façade et de valoriser son caractère d'origine ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatifs à la gestion des eaux pluviales encouragent à tendre à une meilleure gestion des eaux à la parcelle ;

Considérant qu'il convient de réduire les volumes d'eaux pluviales sortants et de favoriser leur restitution au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une citerne d'une capacité de 5.000 litres, raccordée aux sanitaires et à un robinet extérieur ;

Considérant que le demandeur déclare dans sa note explicative que le trop-plein de cette citerne sera raccordé au réseau public, le relief du terrain ne permettant pas la mise en place d'une zone d'infiltration ; que cet argument est acceptable ; que l'infiltration pourrait cependant être étudiée sous la terrasse ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier la capacité de cette citerne en fonction des besoins réels et, le cas échéant, de prévoir un dispositif combiné avec un bassin d'orage dans le respect du RCU et/ou prévoir une zone d'infiltration ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'une pompe à chaleur ; que le demandeur prévoit un écran acoustique ;

Considérant que le placement de celle-ci apparaît pertinent que cependant il y a lieu de veiller au confort acoustique de la chambre contigüe ;

Considérant qu'il convient de veiller à prendre toutes les mesures nécessaires pour minimiser les nuisances vibratoires de la pompe à chaleur ;

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.

AVIS Favorable sous condition (unanime)

- Pour la construction en fond de parcelle remplacer la toiture existante par une toiture végétale en ne dépassant pas la hauteur maximale de la toiture existante ; en cas d'impossibilité réduire sa superficie à 9 m² ;
- Pour les nouvelles toitures plates, prévoir un revêtement de teinte claire ou une toiture végétalisée ;
- Vérifier la capacité de la citerne en fonction des besoins réels et, le cas échéant, de prévoir un dispositif combiné avec bassin d'orage dans le respect du RCU en la matière et/ou prévoir une zone d'infiltration ;
- Pour la pompe à chaleur, veiller au confort acoustique de la chambre contigüe et prendre toutes les mesures nécessaires pour minimiser les nuisances vibratoires qu'elle pourrait occasionner.

Les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU, pour l'implantation de l'abri de jardin en fond de parcelle, peuvent être accordées sous réserve du respect des conditions émises ci-avant.

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.