

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

Commission de concertation

séance du 06/04/2021

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 27451

Avenue de la Verrerie 55

modifier le volume arrière au rez-de-chaussée et réaliser une annexe, aménager une terrasse au 1er étage et mettre en conformité les modifications de la façade à rue

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

Commune de Forest

Commune de Forest

Commune de Forest - Secrétariat

Administration régionale en charge de l'urbanisme

~~Bruxelles Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaient absents excusés

Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – Bruxelles Environnement

Administration régionale en charge des monuments et sites

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 ;

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 ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 09/03/2021 au 23/03/2021 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 ;~~

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020, Article 6 ;

Considérant que tous les participants ont, préalablement à la présente réunion, donné leur accord pour la tenue de la commission de concertation en vidéo conférence ;

Situation existante

Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant qu'un permis pour construire un immeuble a été délivré en 1939, des transformations ont eu lieu suite à la délivrance d'un permis en 1942 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales, est un immeuble avec sous-sols comportant un logement par étage du rez-de-chaussée au 2eme étage ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- la modification du nombre de logements de 2 vers une maison unifamiliale,
- la démolition de l'annexe arrière existante et la construction d'une nouvelle annexe,
- la mise en conformité des modifications apportées en façade à rue suite à l'aménagement d'un garage,
- la mise en conformité de la façade arrière suite à la fermeture de balcons/terrasses aux étages,
- le réaménagement intérieur de l'immeuble ;

Instruction de la demande

Considérant que la construction de l'annexe est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- actes et travaux qui portent atteinte en intérieur d'ilot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6),
- dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Articles 4 et 6 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué en ce qu'elle déroge (dérogation non sollicitée) au RRU, Titre I, Article 4 et 6 et Titre II, Art. 8 pour la surface de la toilette proposée au 1^{er} étage ;

PRAS – Intérieur d'ilot

Considérant que la demande se conforme à la prescription générale 0.6 du PRAS, en ce qu'elle vise le maintien des surfaces perméables et plantées en zone de cour et jardin ;

Considérant que par la végétalisation partielle de la toiture de l'annexe, la demande tend à améliorer les qualités prioritaires aux objectifs de la prescription ;

RRU

Considérant que les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 peuvent être accordées, étant donné que le dépassement en terme de profondeur du nouveau volume, de plus de 3m par rapport à la construction voisine (Verrerie, 57) n'est que ponctuel et concerne une petite surface ; Considérant d'ailleurs que, de par l'orientation des constructions, cette rehausse n'a pas de réelle incidence sur la propriété contigüe ;

Habitabilité

Considérant que la demande prévoit la transformation de l'immeuble en maison unifamiliale ;

Considérant que les superficies de logement ne sont pas supprimées ;

Considérant l'amélioration de l'habitabilité du bâtiment, par la récréation d'espaces tels que le séjour au rez-de-chaussée, qui permet notamment, un meilleur rapport avec le jardin, en terme d'accessibilité ;

Façades

Considérant que la modification de la façade avant consistant principalement, en le percement d'une baie de garage et la modification de la petite baie octogonale au niveau du rez-de-chaussée, se conforment à la composition architecturale de cette façade, par le respect des proportions et techniques constructives employées ;

Considérant cependant, que l'obturation de la baie octogonale ne peut pas correspondre au bon aménagement des lieux, en ce que ladite mesure exprime une mauvaise lecture de la distribution d'espaces (hall d'entrée et garage) au rez-de-chaussée ;
Considérant d'ailleurs, qu'il est regrettable que cette ouverture ne puisse pas contribuer à mieux éclairer naturellement l'espace attenant ;

Considérant dès lors, qu'il conviendrait de revoir la limite interne entre le garage et le hall d'entrée afin de récupérer pour la baie octogonale, sa fonction première ;

Considérant qu'en façade arrière, la fermeture de balcons/terrasses peut être acceptée, étant donné que cette mesure n'a aucune incidence sur la composition de la façade ; Considérant de plus que cette fermeture participe aux nouveaux aménagements intérieurs proposés ;

Terrasse

Considérant que la terrasse arrière correspond au bon aménagement des lieux, compte tenu de sa surface et son emplacement, qui empêchent toute vue intrusive sur les propriété voisine à gauche ;

Considérant d'ailleurs que cette terrasse s'insère convenablement dans la volumétrie arrière de l'immeuble et permet de recréer un espace d'agrément pour la maison unifamiliale, au niveau du 1^{er} étage ;

Eau

Considérant que la demande tient compte de la gestion des eaux pluviales par la réalisation d'un dispositif d'infiltration in situ, en fond de parcelle ;

Faune

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 construction de la nouvelle annexe serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle.

AVIS FAVORABLE (unanime) sous conditions de :

-Revoir la limite interne entre le garage et le hall d'entrée afin de récupérer pour la baie octogonale, sa fonction première ;

-Implanter des nichoirs dans les parois de la nouvelle annexe.

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.