

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28312

Avenue Molière, 53

Construire un volume en toiture pour aménager un duplex avec le 6^{ème} étage et aménager une terrasse arrière.

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

Commune de Forest

Commune de Forest

Commune de Forest - Secrétariat

Commune d'Uccle

Commune d'Uccle

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

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 29/08/2023 au 12/09/2023 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 (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation ;

Considérant qu'un permis (16894) pour construire un immeuble à appartements a été délivré le 06/07/1956 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comportant 3 garages au sous-sol, un équipement au rez-de-chaussée et 6 logements aux étages, à raison d'un logement par niveau ;

Considérant que la particularité de la parcelle est que la limite entre les communes de Forest et Uccle passent à travers le bâtiment ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- la construction d'un volume sur la toiture de l'immeuble, en recul par rapport aux façades avant et arrière,
- l'aménagement d'une terrasse en toiture arrière,
- l'aménagement d'un duplex reparti entre le dernier étage et le nouveau volume,
- l'isolation par l'extérieur des surfaces non construites de la toiture et les murs pignons,

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 le volume et la terrasse,
- modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant (PRAS, Prescriptions particulières, 2.5.2) pour le volume et la terrasse,
- dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU pour le volume et la terrasse,
- dérogation à l'Art. 6, Titre I du RRU pour le volume ;

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

Motivation

PRAS 0.6

Considérant que par l'aménagement en partie arrière, d'une terrasse flanquée de surfaces plantées, la demande contribue à améliorer les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il conviendrait d'améliorer davantage les qualités végétales de la parcelle en prévoyant notamment la végétalisation de la toiture plate du nouveau volume ;

PRAS 2.5.2

Considérant que le volume en rehausse parvient à s'insérer convenablement dans son contexte urbain immédiat au regard des aspects suivants :

- le volume est en recul par rapport aux façades avant et arrière du bâtiment, limitant son impact sur les parties visibles depuis l'espace public et les parties visibles depuis l'intérieur d'îlot,
- certains immeubles à appartements du contexte immédiat atteignent la hauteur de 7 étages,
- la demande prévoit une finition en bardage bois ton naturel pour le nouveau volume qui permet, avec les reculs avant et arrière prévus de différencier de manière harmonieuse l'extension, par rapport au cadre bâti existant ;

RRU, Titre I

Considérant, au regard de l'orientation des constructions du contexte urbain immédiat, que la demande n'est pas de nature à engendrer des nuisances et ou des vues intrusives vers les propriétés voisines, au regard notamment des écarts prévus par rapport aux façades et murs séparatifs entre propriétés ; que de ce qui en découle, les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 peuvent être accordées pour le volume et la terrasse arrière ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU, relative à la terrasse arrière au niveau du 6^{ème} étage peut être accordée, compte tenu que son impact est relativement limité sur le cadre urbain environnant ; que la terrasse présente des retraits latéraux par rapport aux limites mitoyennes, évitant ainsi toute vue intrusive vers les propriétés voisines ; que sa réalisation permet d'améliorer les qualités du logement par l'aménagement d'un espace extérieur d'agréments

Considérant que la rehausse permet d'améliorer l'habitabilité du logement du 6^{ème} étage par l'augmentation de la surface habitable, notamment en ce qui concerne les pièces de vie (chambres) et des pièces d'eau ;

Façade à rue

Considérant que la qualité architecturale de la façade à rue ne se voit pas diminuée par l'extension, notamment du fait que l'extension est en recul par rapport à l'alignement de la façade à rue ; que compte tenu de la hauteur du bâtiment, l'extension est peu visible depuis l'espace public ;

Considérant cependant que la configuration des baies de l'extension ne parvient pas suffisamment à établir un rapport harmonieux avec l'architecture de la façade existante, dont la symétrie est à la base de son parti architectural ;
Considérant qu'il conviendrait de l'améliorer ;

Isolation des murs pignons

Considérant que la demande prévoit pour les murs pignons une finition en enduit sur isolant, ton gris clair ; que cette proposition s'accorde convenablement au cadre urbain environnant étant donné la sobriété de la teinte et la similitude avec la teinte existante ;
Considérant que la demande vise l'amélioration des qualités esthétiques et énergétiques du bâtiment ;

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 les modifications en toiture seraient une bonne occasion pour implanter des nichoirs intégrés afin de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Gestion des eaux de pluies

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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 modification en toiture, modifie le système de récole des eaux ;
Considérant que dans la note relative à la gestion d'eaux de pluies précise que des toitures vertes extensives seront aménagées ; que cela permette une réduction et temporisation du ruissellement des eaux de pluies vers les égouts, ce qui constitue une amélioration ; que cependant pour une meilleure participation à la gestion des eaux pluviales il y a lieu pour cette toiture de prévoir une épaisseur de substrat maximum en fonction des capacités portantes de l'immeuble existant ;

SIAMU

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

- Placer une toiture végétale sur le nouveau volume en prévoyant pour celle-ci une épaisseur de substrat maximum en fonction des capacités portantes de l'immeuble existant ;
- Placer des nichoirs intégrés ;
- Respecter et se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation à l'article 4 pour la terrasse est accordée;

La dérogation à l'article 6 pour la rehausse de l'immeuble est accordée ;

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

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.