

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

Commission de concertation
séance du 03/12/2024
Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28711

Av. Reine Marie-Henriette, 15

Aménager un duplex au 2^{ème} et 3^{ème} étage, étendre le 2^{ème} étage, construire une lucarne et transformer une terrasse en toiture plate.

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 05/11/2024 au 19/11/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 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 et en espace structurant ;

Considérant qu'un premier permis pour la construction de l'immeuble a été délivré en 1911, des transformations ont eu lieu suite à la délivrance de permis entre 1922 et 1930 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour mettre en conformité la modification de la répartition de 3 logements existants par l'extension du logement du rez-de-chaussée aux caves et agrandir les volumes annexes, a été délivré 2023 ;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire – CoBAT, Articles 207 et 333) ;

Considérant le descriptif de cet inventaire, à savoir :

« Maison bourgeoise de style éclectique, de composition asymétrique, architecte Léon Janlet, 1911.

Elle s'inscrit au sein d'une enfilade homogène de maisons bourgeoises allant du n°11 au n°35, construites dans les années 1911-1913.

Façade en briques rouges animée d'éléments en pierre blanche, sur un soubassement en moellons de grès ferrugineux et éléments de pierre bleue. Fenêtres à arc surbaissé et encadrement harpé sous une archivolte frappée d'une clef. Travée principale en léger ressaut marquée d'un garde-corps métallique au rez-de-chaussée et, au premier étage, d'une logette en bois de plan chantourné couverte d'une terrasse à garde-corps en ferronnerie similaire à celui du rez-de-chaussée. Porte sous fenêtre en-dessus de porte à petit-bois en éventail garnis de vitraux et baie d'imposte sous forme d'oculus à large cadre en pierre. Menuiserie d'origine. »

Objet de la demande

Considérant que la demande porte sur le logement duplex installé au 2^{ème} et 3^{ème} étages

Considérant que la demande vise la mise en conformité des actes et travaux suivants :

- L'extension du logement au 2^{ème} étage vers les combles,
- La transformation du volume arrière au niveau du 2^{ème} étage,
- La construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture principale,
- L'aménagement de 2 terrasses arrière et ses garde-corps, dont une accessible depuis le 2^{ème} étage et la deuxième depuis les combles ;

Considérant que la demande vise aussi l'installation de claustras pour chaque terrasse du côté de la mitoyenneté avec la parcelle au n° 13;

Instruction de la demande

Considérant que la demande 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) pour les terrasses arrière et le claustra au 2^{ème} étage,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour les terrasses, ses garde-corps et le claustra au 2^{ème} étage,
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 pour la lucarne sur le versant arrière de la toiture principale ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en ce qu'elle vise des actes et travaux sur un bien à l'inventaire (CoBAT, Articles 207 et 333) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour les dérogations au RRU, Titre I citées ci-avant, ainsi que pour les dérogations au RRU, Titre II, suivantes :

- Art. 8, pour la toilette au 2^{ème} étage,
- Art. 10, pour la chambre au 3^{ème} étage ;

Considérant que lors de l'enquête publique une question a été introduite sur le maintien d'un corps de cheminée ;

Motivation

Considérant que, de par son emplacement et configuration, la terrasse arrière accessible depuis le 2^{ème} étage tend à diminuer les qualités esthétiques en intérieur d'ilot, notamment pour le garde-corps, le claustra en mitoyenneté et l'escalier d'accès depuis la chambre attenante ; que la terrasse ne correspond donc, aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant par ailleurs, qu'au regard de l'orientation des constructions, le claustra proposé pour cette terrasse engendre des portées d'ombres supplémentaires sur la propriété voisine au n° 13 ; que la profondeur et la hauteur à laquelle la terrasse a été aménagée risque d'engendrer des vues plongeantes sur les propriétés voisines ; que dès lors, la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU pour cette terrasse n'est pas accordée ; qu'il convient dès lors de supprimer la terrasse ;

Considérant que la terrasse accessible depuis les combles présente le risque des vues plongeantes vers les propriétés voisines ; qu'il convient de prévoir un recul de minimum 1,00 m dans le sens de la profondeur ; que pour les limites latérales de la terrasse il convient soit d'acter des servitudes de vue avec les propriétaires des parcelles attenantes, par la médiation d'un notaire ou bien en les inscrivant directement aux enregistrements ; que dans l'impossibilité d'acter lesdites servitudes, il convient de prévoir des écarts latéraux de minimum 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes ; qu'il convient de retrouver une finition esthétique pour les surfaces d'écart, par exemple, en les végétalisant ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU pour cette terrasse pourrait être accordée sous respect de cette condition ;

Considérant qu'il convient de prévoir que le garde-corps de cette terrasse délimite sa surface utilisable et s'accorde à l'architecture arrière de l'immeuble ;

Considérant, dans le cas de la lucarne arrière, qu'une photographie aérienne montre qu'elle était déjà construite en 1977 ; que la lucarne s'inscrit convenablement dans la volumétrie arrière de l'immeuble ; que son volume permet d'aménager confortablement une chambre sous combles ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 6, Titre I du RRU pour cette lucarne peut être accordée ;

Considérant que la demande ne vise pas de travaux sur la façade à rue ; qu'il a été constaté cependant, qu'une modification n'ayant pas bénéficié de l'obtention d'un permis a été effectuée sur cette façade par le remplacement de panneaux en bois de la porte d'accès à l'immeuble par des surfaces vitrées ;

Considérant qu'il y a lieu, afin de mettre davantage en valeur la qualité patrimoniale de la façade, de replacer les panneaux en bois de cette porte dans le respect du dessin d'origine ;

Considérant que ces travaux relèvent de la responsabilité de la copropriété de l'immeuble ; qu'ils ne font pas partie donc, de la présente demande ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu soit d'introduire une demande pour la mise en conformité, soit de revenir au pristin état ;

Considérant que la toilette au 2^{ème} étage déroge à l'Art. 8, Titre II du RRU peut être accordée étant donné qu'un petit espace où se trouvent les marches d'accès à la toilette peut être identifié en tant que sas ;

Considérant que dans le cas de la chambre arrière au niveau des combles, la différence entre la surface d'éclairage existante et la surface prescrite s'avère peu importante ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 10, titre II du RRU peut être accordée ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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 demande n'avance pas des mesures visant à améliorer la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ; que la situation de droit montre l'existence d'une citerne ; que la demande signale qu'il s'agit d'une citerne d'une capacité de 3m³ ;

Considérant que les plans de la situation projetée montrent que les conduits de cheminée ne seront pas supprimés ;

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

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Supprimer la terrasse arrière, accessible depuis le 2^{ème} étage, ainsi que son claustra;
- Prevoir pour la terrasse accessible depuis les combles, un recul minimum de 1,00 m dans le sens de la profondeur ; que pour les limites latérales de la terrasse il convient soit d'acter des servitudes de vue avec les propriétaires des parcelles attenantes, par la médiation d'un notaire ou bien en les inscrivant directement aux enregistrements ;
- Dans l'impossibilité d'acter lesdites servitudes, il convient de prévoir des écarts latéraux de minimum 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes ; qu'il convient de retrouver une finition esthétique pour les surfaces d'écart, par exemple, en les végétalisant ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Pour mémoire :

- En façade à rue, replacer les panneaux en bois de la porte d'accès à l'immeuble, dans le respect du dessin d'origine ;
- Supprimer la descente d'eau pluviale en façade à rue et reconduire l'eau provenant de la surface de récolte vers un dispositif de temporisation de rejet à l'égout à l'intérieur de la parcelle ;

La dérogation à l'Art. 6, Titre I du RRU est accordée.

La dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU est accordée.

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.