

Téléphone :
02.348.17.21/26

Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28521

Rue des Alliés, 262

**Mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse arrière d'une maison
unifamiliale.**

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 11/06/2024 au 25/06/2024 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 approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone mixte ;

Considérant qu'un permis de bâtir PU12132 pour construire une maison a été délivré le 23/06/1933 ; qu'un permis d'urbanisme PU24745 pour construire une annexe arrière a été délivré le 10/05/2010 ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural de la région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'il s'agit d'une « *Maison bourgeoise de style moderniste par l'architecte A. Vandennieuwenborg, 1932.*

Élévation de trois niveaux sous toiture mansardée. Rez-de-chaussée en granito ; étages en briques rouges à maçonnerie à joints accentués rehaussée d'éléments en pierre blanche. Aux étages, large oriel percé de fenêtres en bandeau. Porte de garage, porte et grande lucarne d'origine ; châssis des étages remplacés. »

Considérant que la demande ne prévoit pas de modifications sur les parties visibles depuis l'espace public ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale.

Objet de la demande

Considérant que la demande vise à mettre en conformité une terrasse et l'escalier extérieur reliant le 1^{er} étage au jardin en façade arrière ;

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 l'aménagement d'une terrasse et l'escalier extérieur depuis le 1^{er} étage vers le jardin ;

- dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 4, pour la terrasse et l'escalier extérieur ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 207 & 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;

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

Motivation

PRAS 0.6

Considérant que la demande ne tend pas à modifier les surfaces perméables en intérieur d'îlot ; que l'aménagement de la terrasse sur toiture, tend à l'amélioration des qualités esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot ;

RRU, Titre I

Considérant que la terrasse arrière, accessible au niveau du 1^{er} étage engendre des vues intrusives vers la propriété voisine côté gauche au n° 260 de la rue des Alliés ; que cependant, le demandeur a fourni, dans la note explicative, qu'un accord de servitude de vues est établi avec les voisins concernés, qu'un acte authentique confirmant cet accord a été établi ;

Considérant que l'emprise de la terrasse est relativement peu importante ; que mis à part les vues vers la parcelle voisine, celle-ci n'engendre pas de réelles pertes de luminosité pour les parcelles contiguës ;

Considérant dès lors, que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour la terrasse peut être accordée ;

Considérant que la modification de la façade arrière de la maison, par l'élargissement de la baie au niveau du 1^{er} étage parvient à maintenir une qualité architecturale ; que la façade, avec sa large baie d'accès à la terrasse parvient à s'intégrer de manière harmonieuse dans son contexte bâti immédiat ; que ces modifications permettent d'améliorer l'éclairage naturel du logement ;

Considérant que l'aménagement proposé permet une nette amélioration du logement en termes de confort de la maison unifamiliale ;

Considérant cependant que le garde-corps de la terrasse arrière est composé de barreaux horizontaux ; que cela ne répond pas aux normes de sécurité et pourrait représenter un danger pour les occupants ; qu'il convient dès lors pour le garde-corps de la terrasse, de prévoir des barreaux verticaux respectant les normes de sécurité en vigueur ;

Gestion d'eaux de pluie

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales 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 dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de se conformer au RCU et de fournir une note technique relative à la gestion des eaux pluviales et d'adapter les plans et formulaires en conséquence ;

Considérant que l'architecte nous renseigne par courriel que la citerne d'eaux des pluies est conservée qu'elle a été remise en état et sert pour l'arrosage du jardin et pour la machine à laver ; que cela respecte les RCU en la matière ;

Divers

Considérant que l'annexe I - Formulaire de demande de permis d'urbanisme n'est pas complété en ce qui concerne les cadres VI et VII ; que les superficies sont inchangées ; que cela n'impacte pas l'analyse de la demande.

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

- Pour le garde-corps de la terrasse respecter les normes de sécurité en vigueur ;
- Conserver la citerne existante.

La dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 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.