

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

Commission de concertation

séance du 17/12/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28734

Rue des Alliés 252

Modifier le nombre de logements d'unifamilial en 2 logements, construire une terrasse en surplomb et un escalier, aménager une toiture plate en terrasse avec un paravent en mitoyenneté et isoler la façade arrière

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 19/11/2024 au 03/12/2024 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 ;

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 PU4115 pour construire une maison a été délivré le 23/11/1906 ;

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

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- modifier le nombre de logements d'une unifamiliale en 2 logements,
- construire une terrasse en surplomb avec un escalier extérieur au rez-de-chaussée,
- aménager une terrasse sur la plateforme arrière au 2^{ème} étage, avec paravent en mitoyenneté
- isoler la façade arrière ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation), en vertu du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, et de ses arrêtés d'application pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS pour la terrasse en surplomb ;
- Dérogation à l'article 4 du titre I du RRU pour la terrasse en surplomb ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations suivantes :

- Dérogation à l'article 4 du titre I du RRU pour la terrasse en surplomb ;
- Dérogation à l'article 3 du titre II du RRU pour le salon au rez-de-chaussée, le salon au 2^{ème} étage et la chambre au 3^{ème} étage ;

Considérant que lors de l'enquête publique, une réclamation a été introduite portant principalement sur :

- Les risques de vis-à-vis engendrés par les terrasses du rez-de-chaussée et du 2^{ème} étage ;
- la mise en œuvre retour de l'isolation pouvant provoquer le déplacement de l'évacuation des eaux pluviales et placée trop près de la fenêtre voisine au niveau du 1^{er} et 2^{ème} étage ;

Motivation

Considérant que la terrasse en surplomb et l'escalier extérieur au rez-de-chaussée arrière ont un impact minime sur l'intérieur de l'îlot ; que ces modifications ne diminuent pas la surface perméable de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la terrasse en surplomb au rez-de-chaussée arrière risque d'engendrer des vues intrusives sur la propriété voisine au n°250 de la rue des Alliés ; qu'un écart d'1,72 m est prévu par rapport à la partie du mur mitoyen mesurant 1,53 de haut ; que cet écart n'est pas suffisant au sens du Code Civil ; qu'il y a lieu de prévoir soit un retrait d'une largeur minimale de 1,9 m par rapport à limite mitoyenne avec le n°250 de la rue des Alliés, soit d'obtenir l'accord de ce voisin pour une servitude de vue, cette servitude devant être actée par la médiation d'un notaire ou directement inscrite aux enregistrements ; qu'à cette condition la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour la terrasse et l'escalier pourrait être accordée ;

Considérant que la terrasse du 2^{ème} étage ne déroge pas au RRU ; que cependant elle offre des vues vers la parcelle voisine au n°250 de la rue des Alliés au sens du Code Civil la hauteur du mur mitoyen étant insuffisante ; qu'il y a lieu soit de rehausser la hauteur de ce mur soit d'obtenir l'accord de ce voisin pour une servitude de vue, cette servitude devant être actée par la médiation d'un notaire ou directement inscrite aux enregistrements ;

Considérant que la superficie du salon du premier appartement au rez-de-chaussée est insuffisante ; que cependant celui-ci est ouvert sur un grand hall d'entrée avec bureau créant ainsi de la profondeur et prolongeant l'espace de séjour ; que la dérogation à l'article 3, Titre II du RRU peut être accordée pour ce salon ;

Considérant que le salon au deuxième étage créé, avec la cuisine/salle à manger, un espace traversant ; que les deux espaces associés font 37,62 m² ; que la dérogation à l'article 3, Titre II du RRU peut être accordée pour ce salon ;

Considérant que la chambre du 3^{ème} étage déroge également à l'article 3, Titre II du RRU ; que la dérogation est relativement peu importante ; que la dérogation peut être accordée ;

Considérant que la couleur la porte d'entrée n'est pas précisée en plan ; que la couleur de l'imposte actuelle ne correspond pas à celle de la porte d'entrée ; qu'il y a lieu afin d'harmoniser la façade, de choisir une teinte pour l'imposte identique à celle de la porte d'entrée et l'impose, et de préciser cette teinte en légende ;

Considérant qu'une erreur s'est glissée dans les plans de réalisation de la façade avant concernant les garde-corps du rez-de-chaussée et 1er étage ; que les garde-corps existants sont identiques ; qu'il y a lieu de revoir le dessin des garde-corps dans ce sens et de préciser en légende qu'il s'agit bien des garde-corps d'origine en fer forgé ;

Considérant que la demande prévoit l'isolation des façades arrière ; que cela permet d'améliorer les performances énergétiques du bien ;

Considérant cependant qu'il convient de prévoir pour les finitions des accords harmonieux ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme 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 que le projet prévoit le maintien et la réhabilitation de la citerne existante ; que la note explicative précise que la citerne est composée de deux parties, une partie récupération et une partie bassin d'orage ; qu'il y a lieu de préciser les calculs de dimensionnement de celle-ci en fonction de la surface de déperdition et d'étudier la réutilisation des eaux pluviales pour au moins un wc ;

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

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Pour la partie de la terrasse au rez-de-chaussée du côté du mur mitoyen de 1,53 m de haut, prévoir soit un retrait d'une largeur minimale de 1,9 m par rapport à limite mitoyenne avec le n°250 de la rue des Alliés, soit obtenir l'accord de ce voisin pour une servitude de vue, cette servitude devant être actée par la médiation d'un notaire ou directement inscrite aux enregistrements
- Pour la terrasse du 2^{ème} étage, rehausser le mur en mitoyenneté avec le n°250 de la rue des Alliés, soit obtenir l'accord de ce voisin pour une servitude de vue, cette servitude devant être actée par la médiation d'un notaire ou inscrite aux enregistrements ;
- Choisir une teinte identique pour la porte d'entrée et l'impose, et la préciser en légende dans les plans de réalisation ;
- Dans les plans de réalisation, revoir le dessin des garde-corps en façade à rue ou préciser en légende qu'il s'agit bien des garde-corps d'origine en fer forgé ;
- Préciser les calculs de dimensionnement de la citerne en fonction de la surface de déperdition et étudier la réutilisation des eaux pluviale pour au moins un wc ;
- Pour toutes les finitions en mitoyenneté, prévoir des accords harmonieux ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Sous réserve du respect de conditions :

- la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU pour la terrasse en surplomb est accordée,
- la dérogation à l'article 3 du titre II du RRU pour le salon au rez-de-chaussée, le salon au 2^{ème} étage et la chambre au 3^{ème} étage 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.