

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 28528

Rue Marconi 92

Diviser une maison unifamiliale en deux unités et régulariser une lucarne, une terrasse et un escalier en 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 05/11/2024 au 19/11/2024 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 ;~~

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 d'habitation ;

Considérant qu'un permis PU3763 pour la construction d'une maison a été délivré le 07/06/1905 ; qu'un permis d'urbanisme PU19562 pour la transformation de la maison a été délivré le 01/09/1970 ; qu'un permis d'urbanisme PU24687 pour la construction d'une annexe en façade arrière et modifier la toiture a été délivré le 08/07/2010 ;

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

Situation projetée

Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en deux unités ; qu'elle vise également à mettre en conformité :

- l'aménagement d'une terrasse avec claustra au niveau du bel-étage,
- le déplacement d'un escalier extérieur reliant la terrasse niveau bel-étage vers le jardin,
- la construction d'une lucarne en toiture arrière,
- la modification de la division de la fenêtre de gauche au dernier niveau en façade avant ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS pour la profondeur de la terrasse avec claustra et l'escalier,
- dérogation à l'Article 4 du titre I du RRU pour la profondeur de la terrasse avec claustra et l'escalier ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation énoncée ci-avant :

Motivation

Considérant que la terrasse avec claustra et l'escalier ont un impact minime sur l'intérieur de l'îlot ; qu'ils n'engendrent aucune diminution de la surface perméable sur la parcelle ;

Considérant que les risques de portée d'ombre ou de vue intrusive engendrées par l'aménagement de la terrasse sont atténués par l'aménagement d'un claustra sur la partie droite de la terrasse et la mise en place d'un écart de 1,23 m entre celle-ci et la limite mitoyenne avec le bien sis au n° 94 rue Marconi ; que cependant le claustra accentue davantage l'effet entonnoir créé par le mur latéral de l'annexe et le mur mitoyen avec ce voisin ; qu'il y a lieu dès lors de réduire la surface utile de la terrasse afin d'obtenir un recul de 1m90 avec la limite mitoyenne par l'installation d'un bac à plante ;

Considérant que l'escalier reliant cette terrasse au niveau jardin est aménagé le long de la limite mitoyenne avec le bien sis au n°90 de la rue Marconi ; que l'escalier engendre des vues intrusives vers cette propriété ; que l'escalier semble présent depuis plusieurs années ; qu'il y a lieu dès lors soit d'obtenir une servitude de vue vers la parcelle voisine soit de revoir le positionnement de l'escalier afin de supprimer toute vue droite (au sens du code civil) par exemple en le plaçant horizontalement le long de la terrasse ;

Considérant qu'à ces conditions, les dérogations à l'article 4, Titre I du RRU peuvent être accordées ;

Considérant que la division de l'immeuble en deux logements n'engendre aucune dérogation aux normes d'habitabilité ; que la demande prévoit l'installation de locaux communs et de rangements en suffisance ; que notamment la demande prévoit l'installation d'un local vélo accessible depuis la rue ; qu'il est cependant regrettable que la hauteur sous plafond du local vélo soit si peu importante ; que le plafond est en pente, avec à l'entrée 1,67 m de haut seulement ; que cette hauteur est inconfortable ; que cependant au regard de sa facilité d'accès depuis la rue, il apparaît acceptable ;

Considérant que la lucarne construite à l'arrière de la toiture permet l'aménagement d'une chambre confortable dans les combles ; que des sources photographiques montrent que cette modification était déjà réalisée en 2012 (source BRUCIEL) ; que l'on peut la considérer comme intégrée au cadre urbain environnant en intérieur d'îlot ; qu'elle respecte le gabarit maximum prescrit par l'article 6 du Titre I du RRU ; qu'elle apparaît dès lors acceptable ;

Considérant qu'il a été constaté lors de l'analyse de la demande, qu'en façade avant, la division des châssis de la fenêtre de gauche au dernier niveau de l'immeuble a été modifiée ; qu'elle tend à diminuer la valeur esthétique et patrimoniale de la façade ; qu'il y a lieu lors d'un prochain remplacement, de replacer un châssis respectant le dessin d'origine ;

Considérant que la demande prévoit en façade avant pour la fenêtre de gauche, au niveau du bel-étage et les deux fenêtres au dernier niveau, une teinte brune et pour les autres fenêtres une teinte blanche ; que cette proposition nuit à la cohérence de

l'architecture de la façade ; qu'il y a lieu d'uniformiser l'ensemble de la façade en prévoyant une teinte naturelle pour l'ensemble des châssis de la façade avant ;

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 que le projet prévoit le maintien de la citerne existante de 3000 litres ; que l'eau est utilisée pour l'arrosage du jardin et le nettoyage des communs ; qu'un système d'infiltration des eaux dans la parcelle sera installé pour le trop-plein de la citerne ; que de cette façon, les eaux ne sont plus rejetées à l'égout ; que cette proposition est conforme au RCU ; que, pour ce système d'infiltration, privilégier un dispositif paysager et le préciser en plan ;

Considérant que les dispositifs de temporisation végétalisés sont fortement recommandés ; qu'ils participent à une meilleure gestion des eaux pluviales et à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur ; qu'une toiture verte est placée sur la toiture de l'annexe la plus basse au 1er étage ; que cette proposition répond au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Supprimer le claustra et réduire la surface utile de la terrasse afin d'obtenir un recul de 1m90 avec la limite mitoyenne par l'installation d'un bac à plante ;
- Pour l'escalier extérieur, soit obtenir une servitude de vue vers la parcelle voisine, soit revoir le positionnement de celui-ci afin de supprimer les vues droites (au sens du Code Civil) vers les parcelles voisines ;
- Prévoir en façade à rue, pour l'ensemble des châssis, une teinte unique soit en bois naturel, soit en blanc ;
- Pour le système d'infiltration, privilégier un dispositif paysager et le préciser en plan.

Les dérogations à l'article 4, Titre I du RRU peuvent être accordées sous réserve du respect des conditions émises ci-avant.

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.