

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

Commission de concertation
séance du 25/06/2024
Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28467

Rue du Monténégro, 84

Modifier le nombre de logements d'unifamilial en 3 logements et aménager une terrasse sur toiture existante.

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

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 28/05/2024 au 11/06/2024 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 ;

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 zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que le bien fait partie, avec le bien voisin au n° 82, d'un ensemble architectural d'avant 1932 (CoBAT, Articles 207 et 333) ;

Considérant qu'un permis pour la construction de l'immeuble a été délivré en 1906, des transformations ont eu lieu suite à la délivrance de permis en 1930 et en 2017 ;

Considérant que le bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise la division de la maison unifamiliale en trois logements et la mise en conformité de la terrasse arrière, accessible depuis les combles ;

Considérant que les logements proposés se répartissent comme suit :

- Un duplex 2 chambres réparti sur la partie arrière du demi-sous-sol et le bel-étage,
- Un logement 1 chambre au 1^{er} étage,
- Un studio sous combles ;

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 la terrasse arrière,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), pour la terrasse arrière ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en ce que le bien fait partie d'un ensemble architecturale d'avant 1932 (CoBAT, Articles 207 et 333) ;

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

- Art. 4, pour la hauteur sous plafond insuffisante de la chambre au demi-sous-sol,
- Art. 10, pour l'éclairage naturel insuffisant des séjours au bel-étage et au 1^{er} étage ;

Considérant que lors de l'enquête publique, une réaction a été émise portant principalement sur le risque de vues intrusives vers les parcelles voisines depuis la terrasse aménagée ;

Motivation

PRAS – RRU, Titre I

Considérant que la terrasse arrière a été aménagée sur la toiture de l'annexe contre la limite mitoyenne avec le n° 86 ; que la surface utilisable de cette terrasse a été traitée en surface minérale ; qu'il est regrettable que la demande n'envisage pas d'améliorer les qualités végétales de la parcelle ; qu'afin de se conformer davantage à la Prescription générale 0.6 du PRAS, il convient de diminuer la surface de la terrasse et d'aménager à la place une surface végétalisée ;

Considérant par ailleurs, que la terrasse risque d'engendrer des vues intrusives vers la propriété voisine au n° 86 ; qu'au regard de la configuration des toitures plates arrière, il n'est pas envisageable de respecter le Code Civil par l'aménagement d'un écart de minimum 1,90m entre la limite mitoyenne et la terrasse proprement dite ; que cette terrasse ne peut donc être maintenue qu'à condition d'acter une servitude de vue avec le propriétaire du bien contigu, par la médiation d'un notaire ou bien en l'inscrivant aux enregistrements ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU ne sera accordée que sous réserve du respect des conditions émises ci-dessus ;

Aspect patrimonial

Considérant qu'en façade à rue, le bien maintient des éléments de composition qualitatifs qui déterminent son inscription provisoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale, tels que la porte et la corniche, les éléments en pierre bleue et les ferronneries ; qu'il convient de préserver et restaurer ces éléments ;

Considérant que la demande n'avance pas d'information relative à l'architecture intérieure de l'immeuble ; qu'au regard de la valeur patrimoniale du bien, il convient de joindre à la demande un reportage photographique de l'ensemble de pièces situées au demi-sous-sol, bel-étage et 1^{er} étage ; qu'il convient dans le cadre de la rénovation de conserver au maximum les décors intérieurs d'origine ;

Considérant qu'au niveau du bel-étage et du 1^{er} étage des aménagements tels que le cloisonnement partiel de la cage d'escalier et la construction d'une salle de bain dans la 1^{ère} travée du 1^{er} étage sont prévus ; que ces aménagements tendent à diminuer la valeur patrimoniale et architecturale desdites pièces ; qu'il convient dès lors, de les revoir dans le respect de l'architecture intérieure du bâtiment ;

Habitabilité

Considérant que la division en 3 logements apparaît acceptable, sous réserve du respect des conditions du présent avis ; Que les logements sont de dimensions variées ; qu'ils offrent tous un espace extérieur privatif ; que les locaux communs et de rangements sont prévus au sous-sol ; qu'un local vélo/poussettes de belle dimension et facile d'accès est aménagé ; qu'il convient de prévoir pour celui-ci un système permettant l'attache des vélos ;

Considérant que la chambre au demi-sous-sol déroge à l'Art. 4, Titre II du RRU ; que cette dérogation apparaît acceptable pour une chambre secondaire ; que cependant la sortie de cette chambre vers le jardin donne sur un escalier sans pallier ce qui ne peut être considéré comme répondant au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la citerne n'est pas au même emplacement que sur les plans d'origine ; qu'il y a lieu de vérifier son emplacement ; que la création d'un cour anglaise permettrait d'offrir des espaces de vie plus qualitatifs en supprimant les murs contre terre ; qu'en fonction de l'emplacement de la citerne, il convient d'aménager une cour anglaise afin d'avoir un niveau extérieur au même niveau que l'intérieur sur une largeur de minimum 1m le long de la façade ; que si l'emplacement de la citerne ne le permet pas, il convient de prévoir au moins le recul de l'escalier d'accès au jardin de minimum 1m afin d'offrir un pallier avant la naissance des marches ; que sous réserve du respect de cette condition, la dérogation est acceptée ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU, relative aux séjours pourrait être acceptée étant donné qu'en situation de droit il s'agissait déjà des pièces de vie ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme 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 dans la note explicative il est indiqué que la citerne existante d'une capacité de 5000L sera remise en état ; que cela répond au Règlement communal d'urbanisme ;

SIAMU

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

AVIS FAVORABLE sous condition (unanime) :

- Diminuer la surface de la terrasse et recréer à la place une surface végétalisée semi-intensive ;
- Revoir l'aménagement du bâtiment dans le respect de son architecture intérieure, notamment en ce qui concerne la cage d'escalier et la salle de bain au 1^{er} étage ;
- Acter pour la terrasse une servitude de vue avec le propriétaire du bien contigu, par la médiation d'un notaire ou bien en l'inscrivant directement aux enregistrements ;
- Joindre à la demande un dossier photo de l'ensemble de pièces situées au demi-sous-sol, bel-étage et 1^{er} étage et conserver au maximum les décors intérieurs d'origine (cheminées, moulures, etc.) ;
- Pour le local vélos/poussettes prévoir un système permettant l'attache des vélos ;
- Aménager une cour anglaise afin d'avoir un niveau extérieur au même niveau que l'intérieur sur une largeur de minimum 1m le long de la façade ; si l'emplacement de la citerne ne le permet pas, prévoir au moins le recul de l'escalier d'accès au jardin de minimum 1m afin d'offrir un pallier avant la naissance des marches ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Les dérogations au RRU sont acceptées sous réserve du respect des conditions.

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.