

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

Commission de concertation

séance du 24/09/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28370

Rue Jean-Baptiste Baeck, 42

Aménager une terrasse au niveau du rez (bel étage) et mettre en conformité la modification de la toiture principale

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 27/08/2024 au 10/09/2024 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 ;~~

Vu l'avis de la commission de concertation du 21/11/2023, libellé comme suit :

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 à prédominance résidentielle ;

Considérant qu'un permis de bâtir (15294) pour la construction d'une maison a été délivré en 1949 ; qu'un permis de bâtir (16409) pour la construction de deux lucarnes dans le versant arrière de la toiture principale a été délivré en 1954 ;

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

Situation projetée

Considérant que la demande vise la mise en conformité des modifications apportées au volume de la toiture principale ; que lesdites modifications comportent aussi une terrasse accessible depuis les combles et la construction d'une lucarne à rue ;

Considérant par ailleurs, que la demande vise les actes et travaux suivants :

- *la construction d'une terrasse arrière au niveau du rez-de-chaussée et un escalier la reliant au jardin,*
- *la construction et extension des murs séparatifs en mitoyenneté latérale sur une profondeur équivalente à celle de la terrasse et son escalier ;*

Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- *modification de l'intérieur d'ilot (PRAS- prescriptions générales, 0.6) pour la toiture, les terrasses, l'escalier vers le jardin et les murs séparatifs en mitoyenneté ;*
- *dérogation à l'art. 4, titre I du RRU (profondeur de la construction) pour la toiture, les terrasses, l'escalier et les murs séparatifs en mitoyenneté ;*
- *dérogation à l'art. 6, titre I du RRU (toiture - hauteur) pour la toiture ;*

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

Considérant qu'entre le 15 et le 29 octobre de cette année, la demande a été soumise à enquête publique ; que lors de cette enquête 1 observation a été enregistrée portant principalement sur l'impact de la rehausse en mitoyenneté commune avec le n° 44 ;

Motivation

PRAS 06

Considérant qu'un document photographique datant de 1971 (source BRUCIEL) montre que la modification de la toiture principale, consistant d'une part en la transformation d'une partie importante du versant arrière en toiture plate et la transformation du versant avant en toiture mansardée avec construction d'une lucarne, était déjà réalisée à cette époque ; qu'elle fait partie des lors, du contexte bâti qui délimite l'intérieur d'ilot ;

Considérant que la terrasse accessible depuis les combles s'inscrit dans la profondeur de la toiture arrière modifiée ; qu'elle est construite sur une partie de la toiture plate correspondante à la 3^{me} travée de l'immeuble ; qu'elle participe en extension de la zone de cour et jardins, en tant qu'espace d'agrément ; que le restant de cette toiture ne présente pas de finition esthétique visant à améliorer le cadre en intérieur d'ilot ; qu'il convient de tenir en compte une amélioration de cette toiture plate en priorisant une végétalisation de type semi-intensive ;

Considérant que la terrasse arrière, son escalier et les murs séparatifs que la confinent, ne parvient pas à s'insérer convenablement dans son contexte en intérieur d'ilot étant donné que :

- *sa construction implique une augmentation du cadre bâti en zone de cour et jardins, notamment en ce qui concerne l'extension et rehausse des murs séparatifs en mitoyenneté et par rapport à la profondeur de la terrasse et son escalier,*
 - *sa construction ne s'inscrit pas dans la topographie du terrain, elle s'avère incohérente en tant que mesure architecturale étant donné qu'un espace vide et de difficile aménagement, vu la hauteur à laquelle la terrasse est proposée, en résulte en dessous de celle-ci ; que cet espace, bien que de pleine terre, ne peut pas être planté ;*
- Considérant de ce qui en découle, que la proposition ne participe pas à une amélioration des qualités esthétiques, végétales et paysagères en intérieur d'ilot, tel que prévu dans la prescription générale 0.6 du PRAS ; qu'il convient de revoir le projet de la terrasse en tenant en compte notamment, du niveau auquel se situe la zone de cour et jardins ;*

RRU, Titre I

Considérant comme signalé ci-avant (voir PRAS 0.6) que les modifications apportées à la toiture principale étaient déjà réalisées en 1971 ; que lesdites modifications se conforment à la réglementation en vigueur au moment où les travaux ont été exécutés ; que l'application des dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU pour cette toiture n'ont pas lieu d'être ;

Considérant que la petite terrasse accessible depuis les combles n'a pas d'impact ni en termes de portée d'ombres ni en termes de vis-à-vis gênants, sur les propriétés voisines ; que la dérogation à l'art. 4, Titre I du RRU pour cette terrasse peut être accordée ;

Considérant que la terrasse arrière au niveau du rez-de-chaussée est proposée à 1,63 m de hauteur par rapport au niveau fini du jardin ; qu'elle est délimitée latéralement par un mur en maçonnerie d'une hauteur de 1,90m vers la parcelle voisine n° 44 et l'installation de panneaux en bois ajourés en extension du mur séparatif commun avec la parcelle au n° 40 ;

Considérant que cet aménagement est important et impacte significativement les propriétés voisines en termes de perte de luminosité, notamment en ce qui concerne la parcelle au n° 44 ; qu'un aménagement différent en tenant en compte une emprise du bâti identique à celle de la situation existante à savoir 1,20m par rapport à la façade arrière de l'immeuble pourrait être envisagé ; qu'il convient dès lors de revoir le projet de la terrasse en tenant en respectant la profondeur maximale conseillée ci-avant ;

Façade à rue

Considérant qu'à l'analyse de la demande il a été constaté que des modifications n'ayant bénéficié de l'obtention d'un permis ont été effectuées en façade à rue ; que lesdites modifications concernent le remplacement de châssis de toutes les fenêtres et de la porte en façade avant ;

Considérant que les châssis remplacés sont en harmonie avec l'architecture de la façade ; que cette modification peut être acceptée ;

Gestion d'eau 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 d'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que dans les plans de la situation de droit et la situation projetée figure une citerne d'une capacité de 1500L ; qu'elle ne figure cependant, dans le formulaire de la demande (annexe I) en tant que citerne opérationnelle ; qu'il convient dès lors de corriger l'annexe I ou bien proposer un système alternatif de gestion des eaux de pluie dans la parcelle, dans le respect du RCU en la matière ;

Divers

Considérant que le garde-corps de la terrasse arrière, configuré avec des lises horizontales, ne correspond pas aux normes de sécurité actuelles ; Considérant dès lors qu'il convient de le modifier dans le respect desdites normes ;

AVIS favorable sous condition (unanime) :

- Prévoir pour la partie non aménagée en terrasse de la toiture, une finition végétalisée semi-extensive ;
- Revoir le projet de la terrasse d'accès au jardin en respectant une emprise du bâti maximale de 1,20m par rapport à la façade arrière de l'immeuble ;
- Corriger l'annexe I dans le cas où la citerne existante est maintenue en opérativité, dans le cas contraire, proposer un système alternatif de gestion des eaux de pluie dans la parcelle, dans le respect du RCU en la matière ;
- Remplacer le garde-corps de la terrasse accessible depuis les combles et dans le respect des normes de sécurité en vigueur.

Considérant que le demandeur a introduit, en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) des plans modifiés ;

Considérant que la modification relative à la terrasse d'accès au jardin ne répond pas à la condition émise par la commission de concertation ; que la demande modifiée s'inscrit dans le cadre de l'Art. 126/1 du CoBAT ;

Considérant que l'objet de la demande est inchangé ;

Instruction de la demande modifiée

Considérant que la demande est toujours soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), pour l'ensemble de modifications proposées en zone de cour et jardins,
- Dérogation à l'art. 4, titre I du RRU (profondeur de la construction), pour la profondeur de la terrasse

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué concernant les dérogations énoncées ci-dessus ;

Motivation

Considérant que le projet, dans cette nouvelle version prévoit, au lieu de construire des murs en mitoyenneté, le maintien des haies en limite de propriétés ; que cette initiative permet de diminuer l'impact des constructions en intérieur d'îlot et tend à y améliorer les qualités végétales ; qu'un accord des voisins a été obtenu ; qu'il convient dès lors d'acter cet accord par la médiation d'un notaire ou directement aux enregistrements ;

Considérant que la nouvelle proposition de terrasse et son escalier d'accès vers le jardin ne respectent pas la condition émise par la précédente commission de concertation de « *Revoir le projet de la terrasse d'accès au jardin en respectant une emprise du bâti maximale de 1,20 m par rapport à la façade arrière de l'immeuble* » ; que la profondeur de la nouvelle terrasse est de 3 m du côté du n° 44 et de 95 cm du côté de n° 40 ; que cependant, une 2^{ème} analyse de la demande montre que l'impact de la terrasse par rapport au niveau fini des parcelles voisines est peu important ; que de ce qui en découle la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU peut être accordée ;

Considérant que la citerne existante est maintenue ; que la condition « *Corriger l'annexe I dans le cas où la citerne existante est maintenue en opérabilité, dans le cas contraire, proposer un système alternatif de gestion des eaux de pluie dans la parcelle, dans le respect du RCU en la matière* » n'a pas été respectée ; qu'il y a donc lieu de fournir l'annexe I corrigé ;

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

- Enregistrer l'accord des voisins pour la terrasse par la médiation d'un notaire ou directement aux enregistrements ;
- Fournir l'annexe I corrigé concernant le maintien de la citerne existante.

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.