

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 28439

Rue de Mérode, 440

Mettre en conformité la construction d'une terrasse et d'un escalier et les modifications de la façade 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 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 ;~~

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

Considérant que le bien a été construit suite à l'octroi d'un permis en 1876 ; qu'une transformation a eut lieu suite à la délivrance d'un permis en 1964 ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble architectural d'avant 1932, avec les biens sis aux numéros 436 et 438 (CoBAT, Art. 333) ;

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

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les actes et travaux suivants :

- La suppression d'un escalier extérieur,
- La construction d'une terrasse surélevée au rez-de-chaussée et d'un nouvel escalier d'accès au jardin,
- La modification de la façade arrière par la modification de la baie du bureau et l'ouverture d'une porte d'accès à la terrasse depuis la cuisine ;

Considérant que la construction de la terrasse et l'escalier sont soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6),
- Dérogation à Art. 4, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation au RRU citée ci-avant ;

Motivation

Considérant que la suppression de l'escalier d'origine d'accès au jardin n'est pas de nature à diminuer les qualités en intérieur d'îlot ; que sa démolition peut être acceptée ;

Considérant que la terrasse objet de la demande a été construite sur une surface imperméable (terrasse) existante ; que par ailleurs, l'emprise du nouvel escalier d'accès au jardin s'avère peu importante ; que la construction des 2 éléments ne porte pas de réelle atteinte à la surface de pleine terre et plantée en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande ne comporte pas de rehausse des murs mitoyens attenants ; que vue la hauteur desdits murs, le risque de vis-à-vis gênants entre parcelles est minime ; que d'ailleurs, des servitudes de vue avec les propriétaires des parcelles attenantes, ont été enregistrées au bureau de sécurité juridique de Bruxelles 2 ;

Considérant qu'il est regrettable que la hauteur de la terrasse par rapport au niveau fini de la surface imperméable en-dessous ne permet pas d'y pratiquer une circulation et/ou utilisation convenables ; que sa profondeur et celle de l'escalier ajouré diminuent l'apport de lumière naturelle de l'espace contigu semi enterré ;

Considérant cependant que la terrasse permet d'offrir un espace d'agrément au même niveau que le rez-de-chaussée ; que l'escalier permet un accès plus confortable vers le jardin ;

Considérant que la modification des baies en façade arrière permet d'une part, un meilleur accès et circulation vers le jardin depuis le séjour/cuisine et facilite d'autre part un meilleur agencement du mobilier du bureau vu la suppression du passage vers l'extérieur depuis cette petite pièce ;

Considérant que l'enduisage des façades arrière n'est pas de nature à supprimer les caractéristiques architecturales de l'ensemble ; que cette mesure peut aussi, être acceptée ;

AVIS FAVORABLE (unanime)

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.