

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

Commission de concertation

séance du 19/03/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28330

Rue Béranger, 14

Modifier le volume de toiture arrière, la façade arrière, agrandir une terrasse et mettre en conformité un escalier extérieur; la suppression d'un équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) au 1^{er} et l'extension du logement à l'étage et sous combles.

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 Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaients absents excusés

Bruxelles Environnement

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 20/02/2024 au 05/03/2024 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 approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zones d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant qu'un permis (PU 12144) pour construire une maison a été délivré le 07/07/1933, que des transformations ont été effectuées suite au permis (PU 20884) délivré le 03/08/1988 ;

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

Considérant que la demande vise à :

- Modifier le volume de la toiture arrière,
- Agrandir une terrasse au rez-de-chaussée (bel étage),
- Aménager une terrasse au 2^{ème} étage arrière,
- Créer une baie intérieure,
- Isoler la façade arrière et le pignon commun avec la parcelle au n° 16 de la rue Bérangère ;

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

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS, Prescriptions générales, **0.6**) pour l'escalier extérieur, la terrasse au rez-de-chaussée et la façade arrière isolée,
- dérogation à l'Article 4, Titre I du RRU pour l'escalier extérieur, la terrasse au rez-de-chaussée et la façade arrière isolée ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation au RRU, Titre I, ainsi que pour la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10, pour le salon/salle à manger/coin lecture/cuisine et les 2 chambres au 1^{er} étage ;

Considérant qu'entre le 20 février et le 05 mars de cette année la demande a été soumise à enquête publique ;

Considérant que lors de cette enquête une réclamation portant sur l'isolation du pignon sur la mitoyenneté commune avec la parcelle au n° 16 a été introduite ;

Motivation

Considérant que l'escalier et la terrasse proposées ont une emprise minimale en zone de cour et jardins ; qu'elles s'intègrent à la composition de la volumétrie arrière de l'immeuble ;

Considérant cependant, que les deux ouvrages engendrent le risque de vues intrusives vers la parcelle au n° 12 ;

Considérant qu'en séance l'architecte à charge du projet signale l'accord du voisin concerné par rapport au projet ; Qu'il convient dès lors d'acter une servitude de vue par la médiation d'un notaire ou bien en l'inscrivant directement aux enregistrements ;

Considérant que la modification du versant arrière de la toiture peut être acceptée ; que cette modification ne dépasse pas la hauteur et la profondeur des constructions voisines ; qu'elle permet par ailleurs, d'aménager convenablement une chambre ;

Considérant que la terrasse attenante peut être acceptée ; que cette terrasse permet en tant qu'espace d'agrément, d'améliorer le confort de la maison unifamiliale ; qu'elle peut dès lors être acceptée ;

Considérant que la démolition des éléments porteurs au rez-de-chaussée peut être acceptée, que cette mesure permet d'obtenir un séjour traversant, bénéficiant d'un double apport de lumière naturelle ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 pour les deux chambres aux étages peut être accordée ; que dans le cas de la chambre à rue, il s'agit d'une dérogation héritée, compte tenu que cet espace est une chambre en situation de droit ; que pour la chambre arrière la dérogation peut être accordée, étant donné que la différence entre la surface prescrite et la surface proposée est minime ;

Considérant que l'isolation des façades arrière permet d'améliorer considérablement le confort de la maison unifamiliale ; qu'elle peut dès lors être acceptée ; Considérant que l'isolation du pignon sur la mitoyenneté commune avec la parcelle au n° 16 ne peut pas correspondre au bon aménagement des lieux, telle que proposée, étant donné que l'épaisseur ajoutée au mur mitoyen risque d'encombrer certaines baies de fenêtre en façade arrière de la parcelle voisine ;

Considérant qu'en séance l'architecte à charge de la demande indique que l'isolation de ce mur n'aura lieu ; qu'il convient dès lors de corriger les plans de la demande en supprimant ce projet d'isolation ;

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 les plans de la situation projetée montrent que la citerne d'eau de pluie de droit sera maintenue ;

Considérant qu'en général, la demande tend à améliorer l'habitabilité du logement, par la multiplication des pièces d'eau, l'aménagement des terrasses et la création d'un séjour transversal.

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de:

- Introduire une servitude de vue actée soit par la médiation d'un notaire ou bien en l'inscrivant directement aux enregistrements ;
- Corriger les plans de la situation projetée en supprimant l'isolation du pignon sur la mitoyenneté commune avec la parcelle au n° 16 ;

Les dérogations au RRU, Titre I, Art. 4 et Titre II, Art. 10 sont accordées.

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.