

Téléphone :
02.348.17.21/26

Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28481

Avenue Molière 12

Modifier le nombre de logements par aménagement des combles et aménager une terrasse en toiture arrière

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 05/03/2024 au 19/03/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 5 réclamations /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 ;

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 ;

Situation existante

Considérant qu'un permis de bâtir pour construire un immeuble a été délivré le 23/06/1933 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 4 logements, à savoir 1 par niveau du rez-de-chaussée au troisième étage, au sous-sol des caves et dans les combles des mansardes ;

Situation projetée

Considérant de la demande vise les actes et travaux suivants :

- augmenter le nombre de logements de 4 à 5,
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au niveau des combles ;

Instruction de la demande

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

- modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour l'aménagement de la terrasse ;
- dérogation à l'article 4, Titre II du RRU pour la terrasse et ses garde-corps

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le manque d'éclairage naturel des chambres et la dérogation énoncée ci-avant ;

Considérant que lors de l'enquête publique, 5 observations ont été enregistrées portant principalement sur l'impact de la terrasse sur les propriétés voisines et les vues intrusives occasionnées depuis celle-ci ainsi que le problème de stationnement qu'engendrait un logement supplémentaire ;

Motivation

PRAS 0.6

Considérant que la demande ne tend pas à modifier les surfaces perméables en intérieur d'îlot ; que les modifications extérieures se développent entièrement dans le contexte bâti de la parcelle ;

Considérant que la terrasse ne diminue pas les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet de terrasse s'accompagne de l'installation d'une toiture végétale sur la partie de la toiture non investie par la terrasse ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ; que la proposition répond donc, aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

RRU, Titre I

Considérant que la terrasse, de par sa hauteur et profondeur, engendre des vues intrusives vers la parcelle voisine ; que cependant la terrasse permet d'offrir un espace extérieur privatif pour le logement ; que dès lors une terrasse de plus faible profondeur apparaît acceptable ; qu'il conviendrait dès lors de la limiter à une profondeur maximale de 3m afin de limiter les vues vers l'intérieur d'îlot ;

Aménagements intérieurs

Considérant que la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU, en ce qui concerne l'éclairage naturel pour les chambres apparaît acceptable ; que les pièces possèdent des superficies généreuses ; que les baies en façade à rue sont celles d'origine qu'il n'y a pas lieu de modifier la façade ;

Considérant que les mansardes présentent une superficie permettant l'aménagement d'un logement de deux chambres ;

Considérant que le logement répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le nouveau logement respecte les normes d'habitabilité du RRU ;

Vu les qualités patrimoniales conservées intactes de l'ascenseur ancien de l'immeuble, la Commission attire l'attention sur la nécessité d'obtenir une attestation de sa valeur historique auprès de la Direction du Patrimoine culturel d'Urban.brussels qui permettra d'en protéger les qualités patrimoniales dans le cadre d'une modernisation ; qu'il y a lieu afin de préserver les qualités patrimoniales du bien de fournir un reportage photographique de la cage d'escalier et maintenir la volumétrie de celle-ci ;

SIAMU

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

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

- Fournir un reportage photographique de la cage d'escalier et maintenir la volumétrie de celle-ci ;
- Limiter la profondeur de la terrasse à 3m00 ;
- Pour la toiture plate prévoir la végétalisation semi-intensive ou une finition claire de celle-ci lors de sa rénovation;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation à l'art. 4, titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, pour la terrasse, est partiellement accordée ;

La dérogation à l'art. 10, titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, pour le manque d'éclairage naturelle des chambres, est accordée ;

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.