

## **AVIS : PU 28508**

Rue de Mérode, 311 - 313

**Mettre en conformité la construction d'une annexe arrière au niveau du 3<sup>ème</sup> étage et la transformation d'une toiture plate en terrasse avec rehausse du mur en mitoyenneté.**

---

### 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 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 ;

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

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour construire un immeuble a été délivré le 15/02/1907 ;

Considérant que le bien fait partie, avec les biens sis aux numéros 315 à 325 de la rue de Mérode, d'un ensemble architectural d'avant 1932 (CoBAT, Articles 207 et 333) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble à caractère mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ;

Considérant que la demande vise la mise en conformité des actes et travaux suivants :

- Le démontage d'une toiture à versants, couvrant la construction en annexe arrière,
- La construction d'un volume sur l'annexe arrière, au niveau du 3<sup>ème</sup> étage,
- L'aménagement d'une terrasse sur l'annexe arrière avec rehausse des murs de l'annexe et du mur en mitoyenneté avec le bien sis rue de Mérode n° 315,
- La modification des baies de l'annexe donnant sur cour, au niveau du 3<sup>ème</sup> étage ;

## **Instruction**

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

- Actes et travaux qui portent atteinte en intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6), pour le démontage de la toiture à versants, la construction du nouveau volume, la terrasse et la rehausse de murs,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4, pour le démontage de la toiture à versants et la rehausse de murs,
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 6, pour le nouveau volume ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS – Prescriptions particulières, 3.5.1°), pour l'ensemble de travaux effectuées en partie arrière,
- Travaux effectués sur un bien faisant 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 les dérogations au Titre I du RRU, ainsi que pour la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU, relative à l'éclairage naturel insuffisant du séjour au 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que lors de l'enquête publique une réaction a été introduite au regard de la perte d'ensoleillement à l'intérieur d'îlot et dans le cas de certains logements voisins à cause des constructions effectuées ;

## **Motivation**

Considérant que le contexte urbain de l'intérieur d'îlot se caractérise par une densité bâtie et une imperméabilisation assez élevée ; que la demande présente un taux d'imperméabilisation de 100% ; que le bâti se caractérise par des constructions de hauteur importantes ;

Considérant que la demande, n'améliore pas suffisamment les qualités végétales, esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot ; qu'il conviendrait de les améliorer afin de se conformer à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la démolition de la toiture à versants a engendré une perte d'équilibre au niveau de la volumétrie de l'ensemble architectural ; que de ce fait, la cohérence de l'ensemble construit avant 1932 se voit diminuée ; que la terrasse aménagée et le volume d'accès construit augmente cette perte de cohérence d'ensemble ;

Considérant par ailleurs, qu'au regard de l'orientation des constructions sur cette partie de la parcelle, la construction du volume et la rehausse de murs (y compris le mur mitoyen) engendrent une perte de luminosité sur la parcelle voisine compte tenu notamment de la profondeur importante de cette rehausse ; qu'il conviendrait de limiter la profondeur de la rehausse en limitant la profondeur de la terrasse à une profondeur maximale de 3m par rapport au voisin le moins profond ; que cela permet aussier de limiter les vues intrusives vers les parcelles voisines ;

Considérant que la partie non aménagée de la toiture restante devrait être végétalisée de manière semi-intensive afin d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot et ainsi se conformer au PRAS ;

Considérant par ailleurs que la terrasse engendre également des vues intrusives sur la parcelle voisine compte tenu de son implantation à moins de 1m90 par rapport à la limite mitoyenne ; qu'il convient dès lors afin de supprimer ces vues vers la parcelle voisine, d'aménager un bac à plante fixe d'une largeur limitant la surface utile de la terrasse et permettant un retrait de 1m90 par rapport à la limite mitoyenne ; que cela permettra en outre d'améliorer davantage les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;

Considérant de ce qui en découle, que les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU, peuvent être accordées sous réserve du respect des conditions émises ci-dessus ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU pour le séjour au 3<sup>ème</sup> étage pourrait être acceptée compte tenu des éléments suivants :

- ces espaces étaient déjà conçus en tant que pièces de vie,
- compte tenu qu'il s'agit de 2 pièces en enfilade sans séparation, un double apport de lumière naturelle se produit à partir des façades avant et arrière,
- la baie à rue fait partie intégrante de la composition architecturale en façade, sa modification pourrait engendrer une perte considérable de sa valeur patrimoniale ;

Considérant qu'au regard de ces éléments, la dérogation est accordée ;

Considérant qu'après analyse, il a été constaté que des modifications non comprises dans l'objet de la demande ont été apportées en façade à rue, à savoir :

- le remplacement de l'ensemble de châssis de fenêtre, vitrine et portes, par des éléments en PVC blanc,
- l'installation d'une descente d'eau pluviale avec versement direct des eaux de pluie sur l'espace public ;

Considérant que la modification des châssis et portes modifient l'aspect architectural de la façade et diminuent les qualités patrimoniales et architecturales de celle-ci ; qu'à défaut d'introduire une demande de mise en conformité, il convient de revenir au pristin état par l'installation de châssis et portes en bois et à l'identique ;

Considérant que la descente d'eau en façade à rue outre le fait qu'elle apparait peut esthétique en façade déroge au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ; qu'il y a lieu de la supprimer et de se conformer aux Règlement pour la gestion des eaux de pluie ;

Considérant que la modification des baies sur cour de l'annexe, au niveau du 3<sup>ème</sup> étage, tend à diminuer fortement l'apport de lumière naturelle pour la cuisine du duplex ; que cependant cette mesure peut être acceptée compte tenu de l'alignement et des proportions des baies modifiées ;

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 la végétalisation des toitures permettra une amélioration de la gestion des eaux ;

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

#### **AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

- Limiter la profondeur de la rehausse du mur en mitoyenneté et de la terrasse à maximum 3m par rapport au voisin le moins profond et végétaliser de manière semi-intensive la toiture restante ;
- Aménager un bac à plante fixe d'une largeur limitant la surface utile de la terrasse et permettant un retrait de 1m90 par rapport à la limite mitoyenne ;
- Pour les châssis et portes en façade à rue, soit introduire une demande régularisation de ceux-ci, soit installer des châssis et portes en bois dans le respect du matériaux et dessin d'origine ;
- Supprimer la descente d'eau en façade à rue et se conformer aux Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie ;

**Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I et II sont accordée sous réserve du respect des conditions émises ci-dessus.**

**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.***