

Téléphone :
02.348.17.21/26

Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28409

Avenue Télémaque, 60

Modifier la toiture, réaliser une lucarne côté rue, rehausser le pan de toiture et aménager une terrasse côté arrière, pour étendre le logement du 3^{ème} étage aux 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 Bourgmestres et Echevins du 19/03/2024 au 02/04/2024 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 ;~~

Contexte

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que le bien est sis dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol PPAS n°1, dénommé « Quartier de l'avenue des Sept-Bonniers », par A.G. définitif du 14/02/1959 ;

Situation existante

Considérant qu'un permis de bâtir (16108) pour construire un immeuble a été délivré en 1953 ; qu'un permis de bâtir (18738) pour la construction d'une annexe a été délivré en 1965 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant 3 appartements, des caves, buanderie, 2 garages et local à vélos communs ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- étendre le logement du 3^{ème} étage vers les combles,
- la modification du volume de la toiture principale, par le changement du pan arrière et la construction d'une lucarne sur le versant avant,
- l'aménagement d'une terrasse 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 (PRAS – Prescriptions générales, 0.6) pour la modification du volume de la toiture et l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles,
- application de l'art. 155 §2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) : dérogation au PPAS n°1 « sept Bonniers » pour la modification du volume en toiture ;
- dérogation aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU pour la rehausse du versant arrière de la toiture principale,
- dérogation à l'Article 4, Titre I du RRU pour l'aménagement de la terrasse au niveau des combles,

Considérant que la demande concerne également les dérogations suivantes ;

- dérogation à l'article 11, Titre I du RRU et RCBV, Titre XIX ter, art 2 pour la zone de recul ;
- dérogation à l'article 27, Titre VI du Règlement sur les bâtisses et la voirie la suppression des socles de clôture en pierre bleue de la zone de recul ;

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

Motivation

PRAS 0.6

Considérant que la demande ne tend pas à diminuer et/ou reconfigurer la zone de cours et jardins, étant donné qu'elle est prévue entièrement sur le bâtiment existant ; qu'aucune nouvelle surface imperméable n'est créée en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse participe à l'amélioration des qualités esthétiques de l'intérieur d'îlot en tant qu'espace d'agrément ;

Considérant de ce qui en découle, que les modifications s'inscrivent dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

PPAS n° 1

Considérant que la demande déroge au PPAS n°1 pour la modification de la toiture à savoir : la rehausse du versant arrière de la toiture principale en ce que l'inclinaison (entre 35° et 50°) et le revêtement de toiture (couverture en tuiles rouges) ne sont pas respectés ;

Considérant que le versant de la toiture avant est matérialisé par des tuiles d'un modèle similaire et de même ton qu'actuellement, que la lucarne sera habillée en zinc de ton gris clair ;

Considérant que la rehausse de la toiture arrière se compose d'un revêtement en zinc de ton gris clair que compte tenu de la faible pente, les parties verticales (façade et pignon) sont en bardages d'ardoises de ton gris clair, à pose horizontale ;

Considérant que le bien comporte une zone de recul ; que la rehausse se trouve à l'arrière ce qui minimise son l'impact sur le cadre urbain environnant ;

Considérant que l'intervention n'est pas de nature à perturber l'écriture architecturale du bâtiment ; que dès lors la dérogation au PPAS n°1 est accordée ;

RRU Titre I

Considérant que les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU, relative à la rehausse du versant arrière de la toiture, peuvent être acceptées, compte tenu que cette modification a un impact négligeable en termes de portées d'ombre et de vues intrusives sur les parcelles voisines ; que ce dépassement est minime et permet de créer un espace de vie aux dimensions généreuses et d'une hauteur suffisante ;

Considérant que la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU, relative à la terrasse et ses garde-corps au niveau des combles ; que cette terrasse est implantée en prévoyant un écart d'1m90 par rapport à la limite mitoyenne n° 62 ;

Considérant que la terrasse arrière, accessible depuis les combles, étant donné son emplacement et la hauteur à laquelle elle se trouve, risque d'engendrer des vues intrusives vers la propriété voisine côté n° 58 ;

Considérant d'ailleurs que des bacs à plantes le long du mur en mitoyenneté engendrerait une perte de luminosité pour la propriété voisine ;

Considérant dès lors, qu'il conviendrait de :

- soit de prévoir un écart latéral de minimum 1,90m entre l'axe mitoyen côté n° 58 et la surface utilisable de la terrasse,
- dans le cas du maintien de la surface utilisable de la terrasse telle que proposée, établir une servitude de vue avec le propriétaire du bien concerné, soit par la médiation d'un notaire ou en inscrivant ladite servitude au bureau d'enregistrement,

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art 4 est accordée partiellement pour la terrasse au niveau des combles ;

Aménagement des lieux

Considérant que le logement du 3^{ème} étage est étendu vers les combles, que cet aménagement permet d'augmenter les qualités d'habitabilité du logement existant avec un accès direct vers un espace d'agrément extérieur ;

Considérant que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que les espaces intérieurs sont de qualité ; que l'aménagement des combles permet d'agrandir le logement en conservant des espaces confortables ;

Considérant que la construction de la lucarne sur le versant avant de la toiture principale s'insère convenablement dans la volumétrie de l'immeuble et permet d'améliorer la spatialité des pièces attenantes, ainsi que l'apport de lumière naturelle ;

Considérant que l'immeuble dispose d'un parking à vélos communs ;

Considérant que l'isolation de la toiture améliore les qualités énergétiques du logement ;

Faune

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

Considérant que les modifications en toiture seraient une bonne occasion pour implanter des nichoirs intégrés afin de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Façade à rue (non concernée par la demande)

Considérant qu'il a été constaté que des modifications n'ayant pas bénéficié de l'obtention d'un permis ont été effectuées en façade à rue ; que lesdites modifications concernent le remplacement de châssis de fenêtres, de la porte d'accès à l'immeuble et des deux portes de garage ;

Considérant que l'ensemble des châssis de fenêtres du 2^{ème} et 3^{ème} étage ont été remplacées par des châssis en PVC, ne respectant pas la division d'origine ;

Considérant que le manque d'uniformité des châssis aux étages appauvrit la composition architecturale de la façade ; qu'il faudrait retrouver une certaine qualité en la façade via l'uniformisation des châssis ;

Considérant que la corniche a été masquée par un caisson en PVC ;

Considérant qu'il convient pour l'ensemble de ces modifications soit revenir au pristine état soit introduire une demande en vue de leur mise en conformité ;

Zone de recul

Considérant qu'à l'exception des parterres de plantation latérales de la façade à rue, la zone de recul est imperméabilisée dans sa totalité ; que cette situation diffère de celle de la situation de droit où la surface aménagée en jardinet était plus importante ;

Considérant, afin de retrouver une surface plus importante de pleine terre et plantée en zone de recul, qu'il convient de revenir à la situation de droit ou bien de proposer un nouvel aménagement de la zone de recul dans le respect de l'Art. 11, Titre I du RRU et du Règlement Communal sur la Bâtisse et la Voirie ;

Considérant également, que les socles en pierre bleue, délimitant le domaine public et privé ont été supprimées ;

Gestion des eaux de pluie

Considérant que la note explicative nous renseigne qu'il n'y a pas de citerne d'eau pluviale ; que les eaux de pluie sont dirigées vers l'égout ; qu'il est prévu la végétalisation d'une partie de la toiture ;

Considérant que la modification du volume de la toiture engendre une modification du système de récolte des eaux pluviales ;

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 privilégier l'aménagement de surfaces végétalisées permettant l'infiltration, l'évapotranspiration et le tamponnage des eaux pluviales, que le choix de ces techniques permet, entre autres, de rencontrer une meilleure qualité de l'eau rejetée ;

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'ilot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant qu'il convient d'étudier la possibilité de prévoir un dispositif de dispersion des eaux pluviales in situ (Article 2 du RCU), soit en cas d'exemption, de prévoir un système de temporisation du rejet des eaux de pluies à l'égout (Article 3 du RCU) conforme au Règlement Communal d'Urbanisme ; qu'une note sur la gestion des eaux pluviales doit être fournie ;

SIAMU

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

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

- Implanter des nichoirs intégrés afin de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;
- Pour la terrasse au niveau des combles : soit prévoir un écart de 1m90 par rapport à la limite mitoyenne n° 58, soit dans le cas du maintien de la surface utilisable de la terrasse telle que proposée, établir un servitude de vue avec le propriétaire du bien concerné, actée par notarie ou enregistrée ;
- Fournir une note sur la gestion des eaux pluviales en tenant compte de la présence ou non d'une citerne, de la possibilité de temporiser les eaux via la toiture végétalisation d'une partie de la terrasse ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au PPAS n°1 en ce qui concerne le volume de la toiture est accordée ;

Les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I, RRU pour la rehausse de la toiture arrière sont accordées.

La dérogation à l'Art 4, Titre I, RRU pour la terrasse au niveau des combles est partiellement accordée.

La dérogation à l'article 11, Titre I du RRU et RCBV, Titre XIX ter, art 2 pour la zone de recul, est refusée ;

La dérogation à l'article 27, Titre VI du Règlement sur les bâtisses et la voirie la suppression des socles en pierre bleue est refusée ;

Pour mémoire

Pour la façade à rue

- Soit remplacer les châssis modifiés en façade à rue, à l'identique du modèle d'origine ;
- Soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de leur mise en conformité ;
- Enlever le recouvrement en PVC de la corniche, retrouver la corniche d'origine ;

Pour la zone de recul

- Pour la zone de recul revenir à la situation de droit ou bien proposer un nouvel aménagement dans le respect de l'Art. 11, Titre I du RRU ;

- La zone de recul ne pourra pas être transformée en espace de stationnement, tel que prescrit dans l'Art. 11, Titre I du RRU.

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.