

## **AVIS : PU 28666**

**Avenue Molière, 74**

**Modifier la zone de recul.**

---

### 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

Commune de Forest

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 au 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) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que le bien a été construit suite au permis de bâtir PU6479 délivré en 1914, qu'un permis d'urbanisme PU23101 pour la création d'un nouveau volume au niveau de la toiture a été délivré en 2004 ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural établi par la Direction régionale des Monuments et Sites, et décrits comme : « *Maison bourgeoise de style éclectique, de composition symétrique, architecte Émile De Ligne, 1914. Elle fait partie d'une enfilade d'immeubles particulièrement homogène, allant du n°62 au n°82. Sur soubassement de pierre bleue, façade en briques blanches et éléments en (simili-)pierre blanche. Baies tantôt rectangulaires, tantôt à arc en plein cintre. Au rez-de-chaussée, porte en fer forgé flanquée à droite d'un bow-window large de deux travées et couvert d'une terrasse fermée d'un garde-corps en ferronnerie. Toiture mansardée éclairée de lucarnes à arc cintré, ajoutée en 2004 en remplacement de la toiture plate bordée d'une balustrade d'attique d'origine. Menuiserie partiellement conservée. Façade précédée d'une zone non aedificandi anciennement aménagée partiellement en jardinet et fermée de murets en pierre bleue enserrant des grilles. »*

Considérant que le bien est sis dans la zone de protection du monument « Hôtel Rizzo » classé par A.G. du 30/08/2012 ;

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

## Objet de la demande

Considérant que la demande porte uniquement sur la modification de la zone de recul ;

Considérant que la demande vise plus précisément :

- la restauration du revêtement de sol ;
- la modification des parterres symétriques par des parterres asymétriques ;
- la modification de la clôture avec le déplacement et l'agrandissement de la porte d'accès ;

## Instruction de la demande

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

- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
- application de l'art. 207 §1.al 4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations sollicitées :

- dérogation au RRU, titre I, article 11 pour l'imperméabilisation de la zone de recul,
- dérogation au RCBV, titre VI, article 27, pour le manque de portail d'accès de la clôture ;
- dérogation au RCBV, titre VI, article 2, pour l'imperméabilisation de la zone de recul ;

## Motivation

Considérant que l'avis de Commission Royale de Monuments et Sites (CRMS) signale notamment que « *Le projet et sans impact sur les perspectives vers et depuis le bien classé situé à proximité. La CRMS regrette cependant la perte de symétrie du jardinet qui a conservé son aspect originel (entrée décentrée selon le projet) ainsi que la réduction partielle de la surface plantée. Afin de restituer la cohérence du jardinet avec la façade avant, la Commission propose de remettre en valeur la zone de recul sous sa forme actuelle et de restituer le portail d'origine aujourd'hui disparu* » ;

Que la Commission de concertation rejoint l'avis de la CRMS ;

Considérant que le revêtement de sol qui recouvre la zone de recul est d'origine ; qu'une partie de la cave se trouve sous cette zone de recul ; que le demandeur déclare qu'actuellement ce revêtement de sol en granito avec liseré est dégradé, que le manque d'étanchéité du sol occasionne des infiltrations dans la cave ; que ce revêtement de sol sera restauré ; que cela permet de maintenir les qualités patrimoniales et esthétiques du bien ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'ajouter le portail d'accès d'origine manquant actuellement ce qui est regrettable ; Considérant en ce qui concerne la grille de clôture, que le projet prévoit le déplacement et l'agrandissement de la porte d'accès à la zone de recul ; que le portail d'accès est élargi ; que cependant cet accès ne sert pas à l'accès à un garage ; que le déplacement et l'agrandissement de l'accès n'apparaît dès lors pas justifié ; qu'il y a lieu de rappeler que le Règlement Régional d'Urbanisme interdit le stationnement de véhicule motorisé en zone de recul (RRU, Titre I, art 11) ;

Considérant qu'en outre, conformément au Règlement Régional d'Urbanisme et au Règlement Communal sur la Bâtisse et les Voiries de Forest, la zone de recul doit être « aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. (...) » ; que « la zone de recul

doit être aménagée en jardinets comportant en plantations, corbeilles de fleurs ou pelouses, une surface au moins égale à la moitié de la surface intégrale de la zone. » (RCBV, Titre XIX ter, art 2) ;

Considérant que la demande diminue la superficie de pleine terre ; que cette diminution n'apparaît pas justifiée ;

Considérant qu'afin de maintenir les qualités esthétiques et patrimoniales, il convient de conserver la zone de recul tel que prévue à l'origine ;

Considérant que la demande ne correspond dès lors pas au bon aménagement des lieux.

### **AVIS défavorable (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.*