

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

Commission de concertation

séance du 03/12/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28750

Avenue d'Uccle, 58

Aménager une terrasse au bel-étage, mettre en conformité les modifications de la façade à rue.

Étaient 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

Étaient 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 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 à prédominance résidentielle ;
Considérant que le bien a été construit suite à la délivrance d'un permis en 1913, que des transformations ont eu lieu suite à la délivrance de permis entre 1946 et 1998 ;
Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire – CoBAT, Articles 207 et 333) ;
Considérant que le bien est également inscrit à l'inventaire scientifique de la Région de Bruxelles-Capitale et y est décrit comme « *Maison bourgeoise de style éclectique à tendance Art nouveau géométrique, de composition asymétrique, architecte Jules Munster, 1913. Élévation en briques rouges rehaussée d'éléments en pierre bleue. Travée d'entrée à niveaux décalés. Travée principale devancée au premier étage d'un balcon de plan légèrement courbe à garde-corps en ferronnerie, sur lequel s'ouvre une baie en T aux lignes courbes; trois baies jumelées au dernier étage. Garage percé ultérieurement. Menuiserie (dont les châssis à petit-bois et la corniche courbe à console unique) et ferronnerie d'origine.* »
Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- La mise en conformité des modifications apportées en façade à rue, relatives à la corniche, à la porte et au garde-corps du balcon,
- La mise en conformité de la rehausse de la façade arrière,
- La fermeture de l'espace semi enterré sous la cuisine existante,
- La modification de la cour basse dans le sens de sa profondeur,
- L'aménagement d'une terrasse arrière et d'un escalier d'accès au jardin,
- La modification de baies en façade arrière,
- Le réaménagement du logement avec la création d'une nouvelle pièce d'eau au 2^{ème} étage et le remplacement de l'escalier vers les combles,

Instruction

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en ce qu'elle vise des travaux sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (CoBAT, Articles 207 et 333) ;

Motivation

Considérant que les modifications apportées en façade à rue sont d'ancienne facture ; qu'il est fort probable que lesdites modifications aient été apportées lors de la construction de l'immeuble ; que le garde-corps ne correspond pas au style à tendance Art-Nouveau de la façade ; que cependant, il parvient à s'y intégrer compte tenu de ses dimensions et forme ; que l'ensemble de modifications peut être acceptée ;

Considérant qu'une photo aérienne montre que la rehausse de la façade arrière était déjà effectuée en 1977 ; que cette rehausse n'engendre pas de dépassement des profils des constructions voisines en mitoyenneté ; qu'elle est conforme à la réglementation actuelle en termes de gabarit ; qu'elle s'intègre convenablement à la volumétrie arrière de l'immeuble ;

Considérant que l'extension proposée par la fermeture de l'espace à demi enterré permet d'aménager un bureau côté jardin ; que la cour basse modifiée ne dépasse pas l'alignement arrière de la construction ; que l'aménagement de cette cour, de la terrasse et de son escalier, permettent un accès au jardin plus aisé ; que ces modifications correspondent au bon aménagement des lieux ; qu'elles peuvent être acceptées ;

Considérant que la demande prévoit la végétalisation de la toiture de l'annexe ; que cela participe à la qualité du projet par l'amélioration des qualités végétales de la parcelle ; que cela permet également d'améliorer la gestion des eaux et participe à la lutte contre le phénomène d'ilot de chaleur ; que cependant les plans de réalisation sont équivoques car notamment non légendés ; qu'il convient de préciser les plans et coupe ;

Considérant que la demande propose l'isolation de l'ensemble de façades arrière ; que cette mesure n'engendre pas de dépassement de la profondeur maximale des bâtiments de référence ; qu'avec cette mesure la demande vise à améliorer le confort thermique de la maison et l'aspect esthétique de l'immeuble en partie arrière ; que de ce qui en découle, l'isolation des façades arrière est acceptée ;

Considérant que la modification des baies en partie arrière de l'immeuble vise d'améliorer l'accès au jardin et d'obtenir un apport plus important de lumière naturelle pour les pièces de vie ;

Considérant que les aménagements intérieurs proposés respectent la configuration de ce bien à l'inventaire et permettent d'améliorer le confort du logement ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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 l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que la demande prévoit la suppression de la citerne existante de 3000 l et prévoit son remplacement par une nouvelle citerne de 2500 l placée dans la zone de jardin ; que la capacité est inférieure à la capacité prévue par le RCU ;

Considérant que la dispersion in situ n'apparaît pas indiquée compte tenu de la faible superficie de la zone de jardin ;

Considérant qu'au regard de la faible dimension de la parcelle et de sa zone de jardin ; une dérogation au RCU en termes de capacité de la citerne apparaît acceptable ;

Considérant qu'il convient cependant d'étudier une augmentation de celle-ci et surtout une réduction de son emprise sur la zone de jardin ; qu'en effet il y a lieu de maximiser la superficie perméable de parcelles ;

Vu la proposition du demandeur de réutilisation des eaux pluviales à usage domestique ;

Considérant que le volume du dispositif dédié à la réutilisation doit respecter les impositions du RCU à savoir un volume de maximum 1/3 contre 2/3 du volume dédié à la temporisation ;

Considérant enfin que pour la temporisation du rejet à l'égout, il y a lieu de se conformer au RCU ;

AVIS FAVORABLE

-Prévoir une toiture végétale sur l'annexe ;

-Etudier une augmentation de la capacité de la citerne et une réduction de son emprise sur la zone de jardin ; Dédier à la réutilisation un volume de maximum 1/3 et à la temporisation un volume de 2/3 ; Pour la temporisation du rejet à l'égout se conformer au RCU ;

La dérogation au RCU est accordée sous réserve du respect des conditions reprises ci-avant.

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.