

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

Commission de concertation

séance du 06/04/2021

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 27406

Rue Berthelot 181

**Isoler un mur pignon et mettre en conformité l'annexe (rez) et la lucarne arrière,
la modification de la façade à rue (porte, châssis et garde-corps)**

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

Commune de Forest

Commune de Forest

Commune de Forest - Secrétariat

Administration régionale en charge de l'urbanisme

~~Bruxelles Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaient absents excusés

Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – Bruxelles Environnement

Administration régionale en charge des monuments et sites

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 ;

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 ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 02/03/2021 au 16/03/2021 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 ;~~

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020, Article 6 ;

Considérant que tous les participants ont, préalablement à la présente réunion, donné leur accord pour la tenue de la commission de concertation en vidéo conférence ;

Situation existante

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone mixte ;

Considérant qu'un permis de bâtir pour construire une maison unifamiliale a été délivré le 20/09/1912 ;

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

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- isoler un mur pignon

Qu'elle vise également à mettre en conformité

- l'annexe au rez-de-chaussée,
- la lucarne arrière,
- la modification de la porte d'entrée, les châssis et le garde-corps en façade à rue ;

Instruction

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

PRAS 0.6 – Intérieur de l'îlot

Considérant que la demande ne porte pas de réelle atteinte à l'intérieur d'îlot ; Que la demande maintient les qualités de celui-ci ;

Modification de la volumétrie arrière (RRU- Titre I implantation et gabarit)

Considérant que la demande déroge au Titre I articles 4 et 6 pour l'annexe au rez-de-chaussée;

Considérant que l'annexe date de plusieurs décennies (vu sur photos aériennes Bruciel avant 2000); qu'elle a un impact relativement limité sur le cadre urbain environnant; qu'au regard de son ancienneté on peut considérer qu'elle s'intègre convenablement dans le contexte bâti environnant ;

Modification du volume de la toiture – lucarne

Considérant que la lucarne date de plusieurs décennies (Bruciel : avant 2000) ;

Considérant qu'elle respecte le gabarit autorisée par le RRU ; qu'elle s'insère convenablement dans le pan de la toiture ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Modification de la façade à rue

Considérant que les châssis et la portes sont en bois naturel ; qu'ils ne respectent pas les divisions et dessins représentés sur les plans des archives communales ;

Considérant que les modifications concernent plus précisément la suppression de croisillons, la modification du dessin de la porte en bois, la division et la proportion différente des châssis (division bipartite des grands châssis non symétrique avec un ouvrant et un fixe);

Considérant que les plans de la situation projetée présentent des châssis avec une division tripartite respectant celle des plans d'origine ;

Considérant que la pose de châssis en bois améliore la qualité architecturale et patrimoniale de la façade par rapport à la situation précédente où les châssis étaient en aluminium ;

Considérant en ce qui concerne l'absence de croisillons aux impostes et des motifs de la porte que ces modifications sont acceptables dans la mesure où elles ne dénaturent pas le composition architecturale de la façade ;

Considérant cependant qu'afin d'améliorer davantage la composition de la façade il convient lors d'un prochain remplacement de prévoir des châssis en bois avec une division tripartite et imposte telle qu'à l'origine ;

Considérant qu'il convient de mentionner les matériaux sur les plans de la situation projetée ;

Considérant que le garde-corps n'est pas d'origine ; qu'il est moins qualitatif que celui d'origine, que cependant il ne dénature pas considérablement la façade ; qu'il est dès lors acceptable ;

Isolation du mur pignon

Considérant que le pignon est visible depuis l'espace public ; que la demande porte sur son isolation (épaisseur : 14cm) avec la pose d'un cimentage teinté dans la masse ;

Considérant que la couleur de la teinte n'est pas précisée ; que le demandeur déclare en séance qu'il préconise la pose d'un enduit de teinte claire ;

Considérant qu'une teinte claire en harmonie avec certains éléments de teinte claire de la façade à rue (beige clair) est cohérente ; qu'il convient de préciser en plan la couleur (RAL) de l'enduit ; Qu'il convient de prévoir une cornière de finition de teinte identique à celle du revêtement,

Considérant que le droit des tiers devra être pris en compte lors de la mise en œuvre du permis notamment au niveau de l'isolation du mur mitoyen avec la propriété voisine ;

Eau

Considérant qu'une citerne est visible sur les plans d'archives ; qu'il n'y a pas de renseignements indiqués au cadre VI du formulaire de demande ; qu'elle n'apparaît pas sur les plans de la situation projetée ;

Considérant que le demandeur déclare en séance qu'il va tenter de remettre en fonction la citerne existante;

Considérant que la commune possède un Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) en matière de gestion des eaux pluviales ;

Considérant qu'il convient de conserver la citerne existante et s'il s'avère que la citerne existante est condamnée qu'il convient de prévoir un dispositif en matière de gestion des eaux pluviales conforme au RCU ; qu'il convient de le représenter en plan ;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler 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 (toiture en eau, toiture végétale, citerne...) ;

AVIS favorable sous conditions (unanime):

Pour la façade à rue :

- indiquer la légende des matériaux des façades sur les plans de la situation projetée ;
- lors d'un prochain remplacement prévoir des châssis en bois avec une division tripartite et imposte telle qu'à l'origine ;

Pour l'isolation du mur pignon :

- préciser en plan la couleur de l'enduit (RAL) et privilégier une teinte claire similaire aux éléments de la façade à rue (beige clair). Prévoir une cornière de finition de teinte identique à celle du crépis ;

Eau :

- conserver la citerne existante et la mentionner sur les plans ou fournir une note technique sur la gestion de l'eau sur la parcelle (conforme au RCU) et représenter le dispositif sur le plan de la situation projetée.

La dérogation Titre I articles 4 et 6 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.