

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

Commission de concertation

séance du 09/07/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28474

Avenue Jupiter, 49

Mettre en conformité la modification de volume (annexes et lucarne) d'une maison unifamiliale.

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 11/06/2024 au 25/06/2024 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 ;~~

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 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 en 1924 ; que des transformations ont été exécutées après délivrance d'un permis en 1931 ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (PU 26972) a été introduite en 2018 ; que cette demande visait les travaux suivants :

- *Démolir et reconstruire des annexes en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée, dont un abri de jardin,*
- *Construire une lucarne sur le versant arrière de la toiture principale,*
- *Réaliser une terrasse sur une partie des toitures en annexe arrière,*
- *Rénover et transformer l'espace interne du logement,*
- *Modifier les châssis en façade à rue avec pose de petits bois sur certaines impostes ;*

Considérant que la commission de concertation, en sa séance du 30/04/2019 avait émis sur cette demande, un avis favorable sous les conditions suivantes :

- *Prévoir la terrasse d'accès au jardin en tant que surface perméable ;*
- *Traiter les toitures plates des annexes en tant que toitures vertes extensives ;*
- *Revoir la proposition de la lucarne en supprimant tout écart par rapport au mur mitoyen droit ;*
- *Maintenir les ferronneries de la porte d'entrée ;*
- *Remettre en état la corniche d'origine en bois ;*

Considérant cependant, que la demande a été l'objet d'un refus de permis pour le non-respect de l'Art. 191 du CoBAT, en ce que des documents modificatifs sollicités n'ont pas été introduits ;

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

Considérant que la présente demande vise la mise en conformité des modifications de volume (annexe et lucarne) de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité au regard des aspects suivants :

- Actes et travaux qui portent atteinte en intérieur d'ilot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6) pour les modifications apportées en partie arrière,
- Dérégation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour la profondeur de l'abri de jardin ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation au RRU, énoncée ci-avant ;

Motivation

Considérant que les constructions et aménagements réalisés en intérieur d'ilot sont qualitatifs et tendent à améliorer les aspects esthétique et paysagère en intérieur d'ilot ;

Considérant que la condition émise précédemment par la commission de concertation de *Prévoir la terrasse d'accès au jardin en tant que surface perméable* a été respectée ;

Considérant cependant qu'il y a moyen de respecter d'avantage la Prescription générale 0.6 du PRAS au moyen de la végétalisation extensive des toitures plates des annexes ; que l'architecte à charge de la demande déclare en séance que cette mesure sera respectée ;

Considérant que finalement, l'abri de jardin n'a pas été construit ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU n'a pas raison d'être appliquée pour la présente demande ;

Considérant que la lucarne sur le versant arrière de la toiture principale a été construite contre le mur séparatif avec le bien contigu au n° 47 ; que cette mesure répond positivement à la condition émise par la commission de concertation :

- *Revoir la proposition de la lucarne en supprimant tout écart par rapport au mur mitoyen droit ;*

Considérant que les ferronneries de la porte d'entrée n'ont pas été maintenues ; que cependant, l'architecte à charge de la demande déclare que ces ferronneries seront réinstallées sur la porte ;

Considérant que la corniche en façade à rue n'a pas été remise en état ; qu'il convient dès lors de respecter la condition de la commission de concertation par rapport à cet élément de la façade à rue ;

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Traiter les toitures plates des annexes en tant que toitures vertes extensives ;
- Remettre en état la corniche d'origine en bois.

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.