

Téléphone :
02.348.17.21/26

Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28807

Avenue Pénélope, 34

Isoler la façade arrière et la toiture de l'annexe et modifier la façade avant (châssis).

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 21/01/2025 au 04/02/2025 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 n°1 - Quartier de l'Avenue des 7 Bonniers (AG déf. 14/02/1959) ilot I ;
Considérant qu'un permis de bâtir PU15496 pour construire une maison a été délivré le 17/05/1950 ;
Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- l'isolation de la façade arrière,
- la modification des garde-corps des terrasses arrière,
- la modification de la façade avant (châssis et portes) ;

Instruction de la demande

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

- modification de l'intérieur d'ilot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour l'isolation de la façade arrière et la modification des garde-corps ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'isolation de la façade arrière et la modification des garde-corps ;
- dérogation à l'Art. 126§11 du PPAS n°1 « Sept Bonniers » pour la modification du matériau de la façade arrière du bel étage ;

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

Motivation

PRAS 0.6 et RRU Titre I

Considérant que l'isolation de la façade arrière et la modification des garde-corps ne sont pas des modifications de nature à diminuer les qualités esthétiques de l'intérieur d'ilot ; qu'elle répond dès lors aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;
Considérant que la façade rénovée intégrera une isolation par l'extérieur de 14 cm d'épaisseur et qu'elle sera recouverte d'un bardage en bois ajouré de couleur naturelle claire ; qu'elle n'aura qu'un impact négligeable sur les propriétés voisines et que la dérogation à l'article 4, titre I du RRU peut donc être accordée ;
Considérant qu'il est prévu de remplacer tous les garde-corps des terrasses afin de se mettre en conformité avec les normes de sécurité ; qu'il convient de les modifier dans le respect de ces normes ; que ces modifications sont minimales et n'ont pas d'impact sur les propriétés voisines ;
Considérant que la demande vise l'abattage de trois arbres (conifères) à savoir un arbre (conifère) en zone de jardin et deux arbustes (conifères) en zone de recul ;
Considérant que le demandeur ne prévoit aucune mesure de réaménagement de la parcelle, suite à l'abattage des arbres ; qu'il y a lieu de maintenir les qualités végétales de la parcelle ; qu'il y a lieu dès lors, de replanter un arbre à haute tige ;
Considérant que le choix de plantation devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées ; qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

PPAS n° 1

Considérant que le PPAS n°1 mentionne notamment que « *Ne seront utilisés que des matériaux durs, imperméables et résistants aux intempéries : pierre naturelle et brique spéciale de parement. L'emploi de faïence, simili pierre, céramique, grès, verre et composés de verre, est interdit* » ; que la demande vise à adoucir l'architecture des façades qui entourent les terrasses par la mise en place d'un matériau plus durable et plus robuste qu'un enduit sur isolant ;
Considérant que la proposition s'intègre au cadre urbain environnant en proposant un matériau naturel ; que le bardage n'est pas visible depuis l'espace public (façade arrière) ;
Considérant que la proposition n'est pas de nature à diminuer la valeur patrimoniale de l'immeuble dans la mesure où l'isolation proposée n'altère pas sa volumétrie ni les éléments extérieurs ;
Considérant qu'au regard de ces éléments, la dérogation au PPAS peut être accordée ;

Considérant que la demande vise à rendre le bâtiment moins énergivore en isolant la façade arrière et la toiture de la terrasse de l'immeuble ; que ces mesures permettent d'améliorer le confort thermique de l'immeuble dans le respect du Code bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie (COBRACE) ;

Considérant que les travaux d'aménagement intérieur et les travaux structurels visent à améliorer la qualité de l'habitation et respectent les normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Façade à rue

Considérant que les châssis de fenêtres ne sont pas identiques à ceux de la situation de droit ; que ces modifications sont minimales et ne dénaturent pas la composition architecturale de la façade ; que ces modifications apparaissent acceptables et s'intègrent convenablement au contexte urbain environnant.

AVIS favorable sous condition (unanime) :

- Planter un nouvel arbre à haute tige ;
- Pour le choix des essences, s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées de Bruxelles Environnement ;
- Ne pas planter d'espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'Ordonnance nature ;
- Ne pas procéder à des travaux d'élagage d'arbres avec des outils motorisés et d'abattage d'arbres entre le 1er avril et le 15 août ;
- Se conformer au Code Civil en ce qui concerne les distances de plantation notamment articles 3.133 et 3.134.

La dérogation à l'article 4 du RRU est accordée ;

La dérogation à l'Art. 126§11 du PPAS n°1 « Sept Bonniers » 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.