

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

Commission de concertation

séance du 27/05/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28902

Rue du Tournoi, 35

Démolir et reconstruire une annexe et construire une véranda au rez-de-chaussée, construire une lucarne arrière, modifier la façade avant (porte et châssis) et régulariser la construction d'une annexe en fond de parcelle

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 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que 4 permis ont été délivrés pour ce bien, à savoir :

- PU9989 pour construire une maison et annulé le 10/01/1929,
- PU10278 pour construire une maison et délivré le 04/04/1929,
- PU18695 pour la rénovation de la maison et délivré le 12/03/1965,
- PU23885 pour abattre un arbre à haute tige (noyer) et délivré le 21/11/2006 ;

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 modification de la volumétrie arrière de l'immeuble par la démolition d'une partie des annexes et conduits de cheminée existantes, la modification des annexes maintenues et l'aménagement d'une terrasse/balcon au 1^{er} étage,
- la modification des éléments structurels intérieurs, notamment au rez-de-chaussée,
- la modification de la baie et la suppression du recul de la porte en façade à rue,
- le remplacement de l'ensemble de châssis sur cette façade,
- la mise en conformité de la construction en fond de parcelle ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle vise des travaux visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21), pour les modifications en façade à rue ;

Motivation

Considérant qu'en façade à rue la demande prévoit la suppression du recul de la porte d'accès à rue ; que la baie, à l'alignement de la façade est modifiée par la construction d'une paroi pleine avec finition de teinte similaire à celle des nouvelles boiseries ; que les châssis de fenêtre proposés présentent des divisions similaires à celles des châssis d'origine ; Considérant que la proposition pour la façade avant vise à retrouver un aspect plus qualitatif et fidèle à la situation de droit ; que cela valorise la façade du point de vue patrimonial et s'inscrit positivement dans les objectifs de la ZICHEE ; Considérant que la modification de la baie de porte est en harmonie avec la façade à rue, notamment par contraste entre le langage contemporain de l'intervention par rapport à l'esprit initial de la façade ; que cependant, il est regrettable que la porte d'accès ne soit pas proposée avec ce même langage contemporain ; Considérant par ailleurs, que pour la paroi pleine modifiant la baie de porte les matériaux de finition ne sont pas spécifiés ; que l'architecte déclare en séance que le panneau sera en bois ;

Considérant que les annexes modifiant la volumétrie arrière de l'immeuble s'inscrivent dans les gabarits des parties démolies ; que de ce fait, elles participent au maintien de l'échelle des constructions du cadre urbain environnant ; que les extensions ainsi que les modifications structurelles à l'intérieur de l'immeuble visent à améliorer l'habitabilité de la maison unifamiliale ; qu'elles n'engendrent pas, par ailleurs, des nuisances vers les propriétés voisines ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse/balcon au 1^{er} étage permet d'équiper la maison unifamiliale d'un espace d'agrément à ce niveau ;

Considérant que des documents photographiques attestent que la construction en fond de parcelle était déjà construite en 1996 ; que son emprise n'engendre pas une diminution conséquente des surfaces perméables en intérieur d'îlot, vu la profondeur de la parcelle ; que les archives montrent des annotations esquissant la construction en fond de parcelle ; que cependant celle-ci ne peuvent être datées ; qu'elles ne peuvent être prises en compte ; qu'il conviendrait, afin d'améliorer les qualités végétales de l'îlot, de végétaliser la toiture plate de cette construction ; qu'il conviendrait également afin de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur et d'envisager la végétalisation des toitures plates des annexes ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales, 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 des outils de gestion des eaux pluviales telles que la dispersion in situ d'une partie des eaux, et l'optimisation du système de temporisation existant ; que le demandeur a établi ses mesures sous conseil du facilitateur eau de Bruxelles Environnement ; que la citerne existante est maintenue ; que la descente d'eau en façade à rue a

été autorisée lors de la dernière demande de permis ; que ces mesures améliorent la gestion des eaux pluviales ; que pour le rejet à l'égout il y a lieu de rappeler la nécessité de respecter le Règlement Communal d'Urbanisme ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle.

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Végétaliser la toiture de la construction en fond de parcelle ;
- Envisager la végétalisation des toitures plates des annexes.

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.