

AVIS : PU 28687

Rue du Dries, 15

**Mettre en conformité la modification du nombre de logements de 2 vers
unifamilial et des châssis.**

Etaients présents

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

Etaients absents excusés

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

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 ;

Considérant que le bien est compris dans la zone de protection du bien classé Abbaye de Forest (arrêté du 8/9/1994) ;

Considérant que le bien a été construit suite au permis PU1100 délivré en 1896, que des transformations ont été effectuées suite aux permis délivrés en 1968 et en 1979 ; qu'un permis d'urbanisme PU26523 pour mettre en conformité les modifications des châssis en façade avant a été délivré en 2018 ;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 333 du CoBAT) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant 2 logements, au sous-sol des caves, au rez-de-chaussée 1 logement et au 1^{er} étage et sous combles 1 logement ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- le nombre de logements de 2 vers une maison unifamiliale ;
- la modification de la façade à rue ;

Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 207 & 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- modification d'un bien situé dans la zone de protection du bien classé Abbaye de Forest (arrêté du 8/9/1994) pour les modifications de la façade avant ;

Considérant que la demande déroge au :

- règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour l'éclairage naturel du séjour et la chambre ;

Motivation

CoBAT 237

Considérant que l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) a été sollicité ; qu'elle estime que « *Les interventions n'ont pas d'impact sur les vues vers et depuis l'abbaye de Forest et son site.*

Concernant la maison en tant que telle, la CRMS apprécie le remplacement de châssis en PVC par des modèles en bois, mais recommande d'uniformiser la teinte et le modèle de tous les châssis de la façade pour la cohérence d'ensemble. Elle recommande aussi le remplacement de la porte d'entrée par une porte pleine, plus adaptée à la typologie de la maison »

Que dès lors la demande de mise en conformité de la modification en façade à rue pour la porte d'accès est refusée ; qu'il convient de proposer une porte plus respectueuse des caractéristiques d'origine telle que déjà signalé dans le permis de 2018 ;

RRU, Titre II

Considérant que le bien est modifié dans son aménagement, qu'une maison unifamiliale est créée en lieu et place d'un ensemble de 2 appartements ; que les superficies de logement sont maintenues ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 (éclairage) pour le séjour et la chambre 1 du 1^{er} étage, peuvent être accordées, étant donné que :

- en situation de droit, les pièces attenantes aux baies à rue étaient déjà des pièces de vie,
- la modification desdites baies, afin de retrouver un plus grand apport d'éclairage naturel, compromettrait la qualité de la composition architecturale en façade avant ;

Considérant que l'aménagement proposé pour le logement pourrait être amélioré en prévoyant un SAS pour l'W.C. et un accès de la cage d'escalier vers la salle de bains du 1^{er} étage ;

Gestion d'eau de pluie

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme 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 dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant qu'il y a lieu d'envisager une amélioration de la GEP (gestion des eaux de pluies) dans le respect du RCU en la matière ;

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

- Envisager une amélioration de la GEP dans le respect du RCU en la matière ;
- Se conformer au permis de 2018 pour la porte en façade à rue ;

La dérogation au Titre II, Article 10 pour l'éclairage naturel du séjour et la chambre 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.