

AVIS : PU 28487

Avenue des Sept Bonniers, 277

Construire une annexe arrière, modifier les façades, le volume de la toiture et mettre en conformité des travaux structurels dans une maison unifamiliale.

Etaient présents

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

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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 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 ;

Situation existante

Considérant qu'un permis de bâtir pour la construction de deux villa n°277/279 a été délivré en 1923 ; qu'un permis de bâtir pour la construction de box de garage a été délivré en 1953 ;

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural établi par la Direction régionale des Monuments et Sites, et décrit comme : « *Ensemble de deux maisons différenciées d'inspiration pittoresque, architecte Franz Van Ruyskensvelde, 1923. Il fait partie d'un ensemble de maisons de même style conçues par le même architecte pour des commanditaires différents (entre 1922 et 1923), allant du n°265 au n°281.*

Élévations d'un et de deux niveaux alternant briques rouges et enduit, sous hautes toitures. Châssis partiellement conservés. Au n°277, villa trois façades. À rue, première travée traitée en avant-corps et haute de deux niveaux, sous toit en pavillon ; loggia au rez-de-chaussée. Travée de droite devancée d'un porche précédé d'un perron ; porte décentrée.

Les maisons sont devancées d'une zone de non-bâtisse aménagée en jardinets clos d'une grille en ferronnerie (supprimée au n°279). »

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'agrandissement des lucarnes arrière,
- la construction d'une annexe en façade arrière,
- la modification d'une baie de fenêtre en partie arrière ;
- l'isolation de la toiture et de la façade arrière par l'extérieur ;

Considérant que la demande vise également la mise en conformité des travaux suivants :

- le réaménagement intérieur du logement avec modifications structurelles,
- le remplacement des fenêtres en façade avant, latérale et arrière par des châssis en PVC bleu nuit ;
- l'aménagement des combles,
- une extension au sous-sol,

Instruction de la demande

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

- modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour l'isolation de la toiture ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant ;

- demande de permis d'urbanisme relative à bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (CoBAT, Articles 207 & 333)

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) de la chambre ;

Motivation

Modifications extérieures

Considérant que l'annexe arrière permet d'améliorer le logement existant sans impacter les propriétés voisines ; que l'annexe est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme en terme de gabarit ; qu'elle est pensée dans le respect de l'architecture d'origine et dans le respect des qualités patrimoniales de celui-ci ;

Considérant que la terrasse au rez-de-chaussée est réaménagée assurant un passage aisé vers le jardin ; que cette proposition dans son ensemble permet de mieux organiser la zone de cour et jardins et est conforme aux règlements d'urbanisme ;

Considérant que la modification de la façade arrière de l'immeuble, par l'élargissement de la baie au niveau de rez-de-chaussée parvient à maintenir une qualité architecturale ; que la façade de l'annexe, avec sa large baie d'accès à la terrasse parvient à s'intégrer de manière harmonieuse dans son contexte bâti immédiat ; que ces modifications permettent d'améliorer l'éclairage naturel du logement ;

Considérant que deux lucarnes sont agrandies dans les combles ; qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'architecture en respectant leur typologie actuelle et celle existante au n° 279 ; que celles-ci permettent l'aménagement dans les combles d'une chambre et une salle de bains ; qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande vise la mise en conformité de la modification de certains châssis en façade à rue ; Que les modifications des châssis en PVC pour la façade avant apparaît de par sa forte visibilité, peu acceptable compte tenu de l'intérêt patrimonial du bien ; qu'il convient pour la façade à rue de remplacer des châssis en bois dans le respect du matériau et dessin d'origine ;

Considérant que le projet vise également l'amélioration des performances énergétiques de l'immeuble par l'isolation des toitures et façades ; que ces modifications sont pensées dans le respect de l'architecture d'origine de l'ensemble formé avec le n°279 ; qu'elles sont en outre peu visible depuis la rue ;

Considérant en outre que la demande prévoit l'installation de panneaux solaires ;

Aménagement intérieur

Considérant que le reportage photographique intérieur atteste de la conservation de décors intérieurs d'intérêt patrimonial tel que les manteaux de cheminées (salon avant, chambre avant au 1er), des carrelages d'origine (les sols en granito du vestiaire, W.C., hall, cuisine), les plafonds moulurés au rez-de-chaussée, les menuiseries (portes, escaliers, planchers en pitchpin) ; que compte tenu de l'intérêt patrimonial du bien, il convient de les conserver ;

Considérant que les travaux d'aménagements intérieurs accompagnés de travaux structurels et l'aménagement des combles ont pour but d'améliorer la qualité de l'habitation ; qu'ils respectent les normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande fait également apparaître l'agrandissement des caves que cette modification n'a pas d'impact sur les qualités du bien ;

Faune/Flore

Considérant que le bien se trouve en zone de liaison écologique ;

Considérant que la demande présente une opportunité d'installer des dispositifs d'accueil de l'avifaune dans les parois réalisées en hauteur afin de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ; qu'il convient de tenir en compte cette possibilité lors de l'agrandissement des lucarnes arrière ;

Gestion des eaux pluviales

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 d'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que la demande prévoit la réhabilitation de la citerne ; qu'il y a lieu d'envisager la déconnexion du rejet du trop-plein de celle-ci à l'égout ;

AVIS favorable (Unanime) sous conditions :

- Replacer des châssis en bois dans le respect du matériau (bois) et dessin d'origine ;
- Conserver les décors intérieurs d'intérêt patrimonial tel que les cheminées du bel-étage, les carrelages d'origine, les moulures et portes intérieures ;
- Implanter des nichoirs intégrés ;
- Envisager la déconnexion du rejet du trop-plein de la citerne à l'égout.

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.