

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

Commission de concertation

séance du 05/11/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28668

Avenue Everard 8 - 10

Aménager 1 logement sous combles, fermer les balcons arrière et mettre en conformité le rez-de-chaussée et la façade à rue

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 08/10/2024 au 22/10/2024 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 ;~~

Situation existante

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour la construction d'une maison a été délivré le 28/08/1931 ; qu'un permis pour la construction d'une maison a été délivré le 28/08/1931 ; qu'un permis d'urbanisme pour mettre en conformité la modification des 2 commerces en 2 studios, aménager un logement dans les combles et modifier la façade à rue a été classé sans suite le 21/08/2014 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble à caractère mixte avec au rez-de-chaussée deux commerces et ses pièces de vie attenantes, 6 logements sur les 3 étages, à raison de deux logements par étage, des mansardes et un grenier sous combles et des caves en sous-sol ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- construire deux lucarnes en façade avant et une lucarne en façade arrière ;
- installer une terrasse sur toiture plate au niveau des combles ;
- aménager un logement sous combles,
- fermer les balcons arrière,
- aménager un local vélo dans la cour arrière,
- créer un escalier allant du commerce de droit vers la cave réservée au magasin,
- aménagement d'une toilette en cave ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité :

- le réaménagement intérieur des deux commerces au rez-de-chaussée,
- la façade à rue ;

Instruction

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

- actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6), pour l'abri vélo au rez-de-chaussée et la terrasse au niveau des combles,
- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU pour l'abri à vélo au rez-de-chaussée et la terrasse au niveau des combles,
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) pour l'abri vélo au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle concerne des modifications visibles depuis les espaces publics en ZICHEE (Application de la prescription particulière 21 du PRAS) ;

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

Motivation

Considérant que l'aménagement d'un abri vélo dans la cour arrière au rez-de-chaussée a un impact négligeable sur l'intérieur de l'îlot vu la configuration de celui-ci ; qu'en effet la zone de cour arrière est entièrement imperméable et étroite ; que l'abri vélo n'engendre aucune augmentation des surfaces imperméables ; qu'il est situé dans l'angle de l'îlot et donc très peu éclairé ; qu'une toiture verte extensive est prévue sur celui-ci ; qu'elle permet d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot ; Considérant que l'abri donne sur un rez-de-chaussée commercial ; que l'arrière de l'abri donne sur le mur aveugle du n°11 de l'Avenue Saint-Augustin ; qu'il ne s'appuie pas sur les murs mitoyens ; qu'il n'engendre aucun risque de porté d'ombre ou de vues intrusives vers les propriétés voisines ; qu'il permet d'améliorer l'immeuble en prévoyant ce local commun favorisant la pratique de mobilité douce ; que les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU pour l'abri vélo peuvent être accordées ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la plateforme arrière au niveau des combles à également un impact minime sur l'intérieur de l'îlot ; qu'un retrait végétalisé d'une largeur de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne avec le n° 12 de l'Avenue Everard est prévu ; que celui-ci améliore les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ; qu'il permet également d'éviter tout risque de vues intrusives les parcelles voisines ; que la terrasse permet d'offrir au logement un espace extérieur privatif ; que la dérogation à l'article 4 pour la terrasse peut être accordée ;

Considérant que le garde-corps de cette terrasse est placé après la zone inaccessible aménagée en toiture verte extensive ; qu'il y a lieu de limiter le garde-corps uniquement à la terrasse en séparant celle-ci par rapport à la toiture verte ; cela afin d'éviter les vues intrusives ;

Considérant que la fermeture des balcons est regrettable ; que ceux-ci permettraient d'offrir au logement des espaces extérieurs d'agrément ; que cependant ces modifications n'engendrent aucune dérogation ; qu'elles permettent d'augmenter la surface des logements ; que lesdites modifications peuvent être acceptées ;

Considérant que des modifications ont été apportées en façade à rue, à savoir :

- le remplacement des châssis et la porte d'origine en bois, par des modèles en PVC,
- la teinte de la peinture appliquée sur la façade au rez-de-chaussée,
- la fermeture partielle de la petite fenêtre à côté de la porte d'entrée ;

Que ces modifications tendent à diminuer sa valeur esthétique et patrimoniale et ne répondent donc pas aux objectifs de la ZICHEE ; qu'afin de les préserver il convient de remplacer les éléments en PVC par des modèles en bois dans le respect du dessin d'origine, excepté pour les ferronneries des portes d'entrée ;

Considérant que la teinte choisie pour la surface du commerce s'insère convenablement dans la composition de la façade à rue ;

Considérant que les 2 lucarnes sur le versant avant de la toiture sont en zinc prépatiné ; qu'elles s'alignent aux rangées des baies à gauche et à droite, en façade à rue ; qu'elles ne diminuent pas la valeur esthétique et patrimoniale du bien ; qu'elles répondent ainsi aux objectifs de la ZICHEE par leur intégration harmonieuse à l'architecture du bien ; qu'elles peuvent être acceptées ;

Considérant que la lucarne arrière s'insère convenablement dans la volumétrie des constructions en intérieur d'ilot ;

Considérant que l'ensemble de lucarnes proposées permettent d'aménager un logement confortable sous combles ; que ce logement est de type duplex ; qu'il est proposé un bureau en mezzanine ; que cependant, la hauteur sous plafond de cet espace ne permet pas ce type d'aménagement ; qu'il convient dès lors, de prévoir uniquement un espace de rangement à la place du bureau dans les combles ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir la corniche dans le respect de la situation de droit ;

Considérant que les plans du rez-de-chaussée indiquent la présence de 2 « Commerce/Profession libérale » ; qu'il y a lieu de préciser l'utilisation de ceux-ci ;

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 dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant le constat qu'en termes de capacité, la citerne en situation projetée ne correspond pas à la citerne de droit ; que l'architecte à charge de la demande déclare en séance que la citerne d'origine sera maintenue et rendue opérationnelle ; qu'elle n'apparaît pas dans les plans de la situation projetée ; qu'il convient de corriger les plans de la situation projetée en ce sens ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Planter le garde-corps au droit de la terrasse au niveau des combles en séparant la terrasse et la toiture verte extensive ;
- En façade à rue remplacer les éléments en PVC par des modèles en bois dans le respect du dessin d'origine, excepté pour les ferronneries des portes d'entrée ;
- Préciser l'utilisation des commerces du rez-de-chaussée ;
- Prévoir uniquement un espace de rangement à la place du bureau dans les combles ;
- Représenter la citerne dans les plans de la situation projetée ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU pour l'abri vélo peuvent être accordées ;

La dérogation à l'article 4 pour la terrasse peut être 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.