

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

Commission de concertation

séance du 09/07/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28328

Rue Pieter, 40 - 42

Mettre en conformité la rehausse de la toiture, la fermeture des balcons au 2^{ème} et 3^{ème} étage arrière et l'extension du logement du 3^{ème} étage vers les combles.

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 11/06/2024 au 25/06/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 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 qu'un permis pour construire un immeuble a été délivré en 1929 ; que des transformations ont été effectuées suite au permis d'urbanisme PU 27283 délivré le 27/09/2020 ;

Considérant que le bien est situé dans la zone de protection du site classé de l'Abbaye de Forest décrété par l'A.G. du 11/09/1992 et modifié par l'A.G. du 08/09/1994 ;

Considérant que le bien est un ensemble architectural - n° 44 - 46 - d'avant 1932 (CoBAT - Art. 207) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comportant un commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages, à avoir 1 par niveau du 1^{er} au 3^{ème} étage ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les actes et travaux suivants :

- La rehausse de la toiture,
- La fermeture des balcons au 2^{ème} et 3^{ème} étage arrière,
- L'extension du logement du 3^{ème} étage vers les combles avec un escalier intérieur entre les deux niveaux ;

Considérant que la demande vise aussi l'installation d'un conduit d'évacuation de gaz brûlé en façade arrière ;

Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en ce qu'elle présente une dérogation à l'Art. 6, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) pour la rehausse de la toiture ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle vise des travaux sur un bien se trouvant dans la zone de protection d'un bien classé (CoBAT, Art. 237) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation à l'Art. 6, Titre I du RRU, ainsi que pour les dérogations suivantes :

- Dérogation à l'Article 10 Titre II du RRU pour le séjour/salle à manger/cuisine pour le logement au 2^{ème} étage et le logement duplex 3^{ème} étage/combles ;

Considérant que lors de l'enquête publique, une réclamation a été introduite portant notamment sur la construction d'une annexe arrière au niveau du 1^{er} étage et sur une partie de la toiture plate existante ; que le restant de cette toiture est utilisé en tant que terrasse ;

Motivation

Considérant qu'à l'analyse de la demande il a été constaté que la toiture à versants du bâtiment principal a probablement été construite à l'époque de la construction de cet immeuble ; que la demande est donc intégrée au cadre urbain environnant ; que la dérogation à l'Art. 6 du RRU, Titre I est acceptée ;

Considérant le constat qu'en façade à rue les châssis de fenêtre d'origine aux étages ont été remplacés par des modèles en PVC blanc ; que cette mesure n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ; qu'il convient pour cette modification lors d'un prochain remplacement, de respecter le dessin et matériau d'origine (bois) pour les châssis ;

Considérant que la façade se trouvant dans la zone de protection du monument « Abbaye de Forest », il convient d'entretenir les éléments de sa composition (parois pleines, boiseries, etc.) ;

Considérant que l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites a été sollicité mais n'a pas encore été émis ;

Considérant que la demande n'est pas de nature à modifier les perspectives sur ou à partir du monument classé ;

Considérant qu'il est regrettable que les terrasses arrière des logements aux +2 et +3 étages, soient condamnées ; que cela supprimer les espaces extérieurs privatifs pour les logements ; que cependant, cette mesure peut être accordée compte tenu que des pièces de vie sont améliorées suite à la suppression de ces espaces ;

Considérant que les dérogations à l'éclairage naturel des pièces de vie des logements aux +2 et +3 peuvent être accordées, étant donné la différence entre les surfaces d'éclairage proposées et les surfaces issues de la prescription à l'Art. 10 est peu importante ;

Considérant que la demande prévoit de supprimer des évacuations de gaz brûlés en façade arrière par l'installation d'un conduit dont la sortie respecte le Règlement sur la Bâtisse et la Voirie (Art. 64) ;

Considérant le constat qu'une annexe non comprise dans l'objet de la demande a été construite sur une partie de la toiture plate arrière ; qu'il convient dès lors d'introduire pour cette annexe une demande de permis d'urbanisme ou bien de remettre le bien en pristin état ;

Considérant que les aménagements proposés pour les logements au 2^{ème} étage et pour la transformation du logement au 3^{ème} étage en duplex améliorent nettement leur habitabilité ; que lesdits aménagements peuvent être acceptés ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales, encourage 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 n'avance pas des mesures visant à améliorer la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ; que la demande se présente comme l'opportunité d'établir une gestion responsable des eaux provenant de l'ensemble de surfaces de récolte ; qu'il convient dès lors, d'envisager cette amélioration dans le respect du RCU dans la matière ;

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

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de:

- Lors d'un prochain remplacement, respecter le dessin et matériau d'origine (bois) pour les châssis ;
- Envisager l'amélioration de la gestion de l'eau sur la parcelle dans le respect du RCU ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Pour mémoire :

- Introduire pour l'annexe construite en façade arrière une demande de permis d'urbanisme pour mise en conformité.

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.