

AVIS : PU 28533

Avenue Minerve, 41

Modifier l'utilisation/destination d'un commerce de "station-service" en "supérette", modifier les façades et aménager la zone de recul en stationnement.

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 ;~~

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 ;

Considérant que le bâtiment fait partie d'un ensemble architectural composé d'un immeuble à appartements et une station service dont la 1^{ère} phase a été réalisée suite à la délivrance d'un permis de bâtir en 1957 ; qu'un permis de bâtir délivré en 1961 a permis la construction de la 2^{ème} phase ; que d'autres permis ont été délivrés en 2008, 2012 et 2015 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un bâtiment avec rez-de-chaussée commercial et 2 logements à l'étage ;

Considérant que la demande porte sur les aspects suivants :

- Le changement de destination du commerce, de station-service en supérette,
- La mise en conformité des modifications apportées au projet d'origine (volume, façades, accès, etc.), notamment en ce qui concerne la cage d'escalier du logement à droite, la configuration de la terrasse sur toiture arrière (linterneaux) et la façade à rue,
- La modification de la façade nord-ouest (à rue) et le déplacement des accès au commerce,
- La modification de la zone de recul ;

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 de la région de Bruxelles-capitale (CoBAT – Art. 207§3),
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 11, pour les zones de recul,
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 13, pour la surface perméable insuffisante dans la parcelle ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au RRU, Titre I citées ci-avant ;

Motivation

Considérant que le bâtiment fait partie d'un ensemble architectural emblématique de l'urbanisme des années 50-60 à Bruxelles ; que de ce fait il est inscrit à l'inventaire scientifique du patrimoine de la Région Bruxelles-Capitale décrit comme suit :

« Immeuble à appartements de style moderniste, architectes Jacques Cuisinier et Claude Laurens, 1957 et 1961.

Immeuble construit en deux phases : la première aile en 1957, la seconde en 1961. Son nom évoque le souvenir de la magnanerie qui occupait ce terrain au XIX^e siècle.

Élévation de seize niveaux sous toit plat. Plan en boomerang afin d'offrir le meilleur ensoleillement et la meilleure vue aux appartements. Étages en ressaut, établis sur des pilastres créant une galerie de déambulation au rez-de-chaussée. Fenêtres en bandeaux et balcons continus courant sur toute la façade. Au centre, dans l'angle du boomerang, un appartement est établi largement en ressaut et forme un auvent par-dessus l'entrée. Le rez-de-chaussée est à l'origine dévolu aux commerces.

L'immeuble est adjoind d'une station-service (au n°41) et de nombreux parking et garages. »

Considérant que des modifications par rapport à la situation de droit sont repérables dans des photos aériennes des années 70 (source BRUGIS) ; qu'elles ne dénaturent pas l'immeuble ; que les ouvertures dans le mitoyen arrière sont refermées ; que ces modifications pourraient être acceptées ; que la demande maintient des éléments caractéristiques de l'architecture de celui-ci, tels que l'auvent en trapèze côté rue et la façade latérale Est ;

Considérant cependant qu'il est regrettable que la porte vitrée en avant-corps à plan trapézoïdal ait été maçonnée, et que la porte de style moderniste sur la partie gauche de la façade ainsi que le lettrage « *Magnanerie* » aient disparu ;

Considérant pour le reste, que la demande ne porte ni sur les gabarits ni sur l'implantation de l'immeuble ;

Considérant qu'en façade à rue, outre la suppression de la porte en avant-corps, la demande prévoit l'établissement de 2 accès donnant sur les travées contiguës, à gauche et à droite ; Que cette modification est relativement minime et pourrait être acceptée ; Que cependant la demande n'indique pas les finitions des façades ; Que la façade à rue est peu détaillée ; Qu'il n'est dès lors pas possible de statuer sur celle-ci en l'état ; Que la proposition devrait prioriser le respect de l'architecture de l'immeuble ;

Considérant qu'en situation existante, la zone de recul à rue et la zone de retrait latéral sont imperméabilisées et utilisées en tant que zones de stationnement et de manœuvre pour véhicules motorisés ; que cela ne respecte pas les Articles 11 (aménagement et entretien des zones de recul) et 13 (maintien d'une surface perméable) du RRU, Titre I ;

Considérant cependant, que cette configuration est repérable dans une photo aérienne datant de 1961 (source BRUGIS) ; que cette source permet d'établir l'utilisation des zones de recul du projet d'origine en zone de stationnement ;

Considérant que la demande prévoit 16 places de stationnements voiture dont 3 couvertes par l'auvent et dont 2 PMR, une zone de chargement déchargement pour camion et 11 emplacements vélos ; que ceux-ci ne sont pas suffisamment détaillés en plan ;

qu'il aurait été pertinent afin d'assurer la compatibilité entre les logements existants aux étages et le commerce de mieux déterminer les cheminements piétons ;

Considérant qu'au regard du nombre d'emplacements de véhicule motorisé, il y a lieu de solliciter une demande de permis d'environnement de classe 2 ; que les demandeurs déclarent en séance qu'une note de demande de permis d'environnement a été déposée lors du dépôt de permis d'urbanisme ; que cependant aucune trace de celle-ci n'a été enregistrée ; qu'il y a lieu dès lors d'introduire cette demande qui devrait viser au minimum les emplacements de véhicules motorisés et les groupes de refroidissements ; que cette demande de permis d'environnement fera l'objet d'une enquête publique une fois déclarée complète;

Considérant que les clôtures existantes de fait sont conservées ; qu'en situation de droit aucune clôture n'était prévue ; qu'il y a lieu de souligner qu'elles sont peu esthétiques et n'ont fait l'objet d'aucune demande de permis d'urbanisme ; qu'elles ne respectent par ailleurs pas le Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie ; qu'une clôture adaptée au contexte particulier pourrait être acceptée ;

Considérant que la clôture en mitoyenneté devrait garantir l'intimité du logement sis au n°43 ; qu'actuellement la haie existante apparaît insuffisante pour garantir l'intimité de ce logement vis-à-vis du développement d'un commerce sur le site de projet ;

Considérant que le changement d'utilisation de station service à superette est dispensé de permis d'urbanisme ; que l'on peut cependant signaler que l'utilisation du bien en superette apparaît pertinent dans cette zone, présentant peu de commerces de proximité ; que d'autre part un permis similaire a déjà pu être délivré pour le site mais n'a pas été mis en œuvre ;

Considérant que cependant les horaires de livraisons ainsi que ceux d'ouvertures du commerce apparaissent trop larges en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS et sans zone de livraison intérieures : ouvert tous les 7/7 jours, livraisons fréquentes à partir de 06h00 et ouverture jusqu'à 21h00 certains jours ;

Considérant que l'installation de ce type de commerce nécessite la mise en place d'un groupe de refroidissement et d'un système de ventilation ; que l'architecte déclare en séance que ces d'installations seront placées en toiture de l'annexe à droite ; que ces éléments ne sont pas représentés en plan et sont cependant soumis à permis d'urbanisme ; Qu'un capotage acoustique non représenté en plan devrait être mis en place afin de garantir le respect des normes de bruit applicables, lui aussi soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme 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 de mesures visant à développer et/ou améliorer la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ; que la demande se présente comme l'opportunité d'envisager de telles mesures ;

Considérant par ailleurs que la parcelle se trouve partiellement en zone de liaison écologique et à proximité d'une zone de développement écologique ;

Considérant qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces ; que la demande pourrait proposer des aménagements permettant de remplir cet objectif et qui seraient également positifs pour les gestions des eaux pluviales (végétalisation, désimperméabilisation, etc.) ;

Considérant que pour les enseignes il y a lieu de rappeler la nécessité de respect du Règlement Régional d'Urbanisme Titre VI ;

Considérant enfin qu'à l'analyse de la demande des erreurs se sont glissées dans les plans, à savoir :

- Les poutres inversées à section variable de l'auvent ne sont pas dessinées comme dans la situation existante,
- Le volume contenant la cage d'escalier du logement au sud-ouest n'a pas été dessinée ; cette absence de références ne permet pas de comprendre si l'emprise de l'escalier sur la surface commerciale n'a pas changé par rapport à la situation de droit,
- La situation de droit montre qu'en partie arrière, des fenêtres de toit de type lanterneaux étaient prévus en nombre de 3, que la demande n'en fait pas mention dans les plans de la situation projetée ;

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

AVIS DEFAVORABLE (unanime)

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.