

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

Commission de concertation

séance du 28/05/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28376

Avenue Wielemans Ceuppens 179

Mettre en conformité la fermeture d'une cour et des balcons, l'aménagement d'une terrasse et d'un brise-vue au 1er étage et de la façade à rue

Étaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

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

Étaient 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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 30/04/2024 au 14/05/2024 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 espace structurant ;

Considérant qu'un permis pour construire une maison a été délivré le 08/09/1933 et que des transformations ont été effectuées suite au permis d'urbanisme (PU 22917) délivré le 26/03/2002 ;

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

Situation projetée

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- la fermeture de la cour ;
- la fermeture des balcons aux étages arrière ;
- l'aménagement d'une terrasse avec un brise-vue au 1er étage arrière ;
- la modification de la façade à rue à savoir la couleur du rez-de-chaussée, les châssis, la vitrine commerciale et les portes ;

Instruction

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 la fermeture de la cour ;
- dérogation aux Articles 4 et 6 Titre I du RRU pour la fermeture de la cour ;
- dérogation à l'Article 13 Titre I du RRU pour l'imperméabilisation la zone de cours et jardins ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué :

- dérogation aux Articles 4 et 6 Titre I du RRU pour la fermeture de la cour ;
- dérogation à l'Article 13 Titre I du RRU pour l'imperméabilisation la zone de cours et jardins ;
- dérogation aux Articles 3 & 10 Titre I du RRU pour le séjour/cuisine des logements au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Motivation

Considérant que des sources photographiques montrent que la fermeture de la cour était déjà réalisée en 1996 (source BRUCIEL) ; qu'il s'agit de la cour d'un immeuble situé près de l'angle de l'îlot et dont le rez-de-chaussée est dédié à une activité commerciale ; qu'elle est de faibles superficies ; qu'au vu de son ancienneté il n'y a pas lieu d'appliquer la prescription 0.6 du PRAS ; que de plus pour des raisons de salubrité sa fermeture apparaît acceptable ; que les dérogations au Titre I sont dès lors acceptées ;

Considérant que l'architecte déclare en séance qu'il est envisageable de végétaliser la toiture de la couverture arrière ; que les toitures végétalisées peuvent être mises en œuvre sur des toitures inclinées, mais que des systèmes de retenue particuliers doivent être prévu pour les pentes supérieures à 30° et des dispositifs d'ancrage doivent déjà être étudiés dès 10° ; qu'une telle toiture végétalisée participerait toutefois à améliorer les qualités végétales et esthétiques de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la terrasse avec un brise-vue au 1er étage arrière est conforme au RRU ; qu'elle permet d'offrir au logement un espace extérieur d'agrément ; qu'elle est de plus conforme au Code Civil en matière de vue ;

Considérant que la fermeture des balcons est également conforme au RRU ; que cette fermeture semble dater de plusieurs années ; qu'elle n'a pas d'impact sur le cadre urbain environnant ; qu'il n'y a pas de modification de volume extérieur ; qu'elle permet également de dégager de la place pour la création d'une buanderie à chaque étage ; qu'il apparaît cependant regrettable de supprimer les espaces privatifs extérieurs des logements des 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que la fermeture de balcon permet également l'aménagement d'une cuisine dans le prolongement du séjour ; que ce réaménagement est fort similaire à la situation de droit ; que les modifications sont minimales et visent à améliorer les logements existants ; que les dérogations à l'article 3 et 10, Titre II du RRU peuvent être accordées ;

Considérant que la sortie de la hotte est peu esthétique et ne monte pas suffisamment haut ; qu'il conviendrait de :

- soit la remettre en pristin état,
- soit de prévoir pour celle-ci :
 - un coffrage afin de l'intégrer davantage à la façade arrière de l'immeuble et ainsi de maintenir les qualités de l'intérieur d'îlot ;

- une hauteur de 2 m au-dessus de la toiture conformément à l'article 64, Titre XIII du Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie ; qu'il convient de s'y conformer afin de réduire les nuisances pour l'îlot ;

Considérant que la peinture du commerce dans une couleur distincte est présente depuis de nombreuses années ; que cela permet de différencier les affectations distinctes du rez-de-chaussée et des étages ; qu'il est cependant regrettable d'avoir peint également le bas du balcon et de la loggia du premier étage ; que cela nuit à la cohérence de la façade ; qu'il conviendrait de supprimer la peinture de celui-ci ;

Considérant que la porte de l'accès aux logements des étages au rez-de-chaussée a été modifiée ; qu'elle est particulièrement peu intégrée à la façade et inesthétique ; qu'il conviendrait de remplacer la porte d'accès aux logements des étages au rez-de-chaussée par un modèle s'inspirant du dessin d'origine ;

Considérant que les châssis de la vitrine au rez-de-chaussée, de la porte du commerce et des fenêtres au étage de la façade à rue ont été remplacés par des modèles dont les matériaux et divisions ne correspondent plus à ceux d'origine ; que cependant l'ensemble des modifications apportées en façade ne tendent pas à diminuer sa valeur esthétique et patrimoniale de par la simplicité des dessins proposés ;

Que cependant, il y aurait lieu afin d'améliorer les qualités patrimoniales du bien de prévoir lors d'un prochain remplacement des châssis de la vitrine au rez-de-chaussée, de la porte du commerce et des fenêtres au étage, de respecter le dessin et matériaux d'origine ;

Considérant que le bien est sis en zone restreinte pour les enseignes ;

Considérant qu'il y a lieu soit sollicité une demande de permis d'urbanisme à durée limitée pour les enseignes existantes, soit de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme en son Titre VI, relatif aux enseignes :

- en situant à au moins 0,50 m des limites mitoyennes ou en s'inscrivant dans le prolongement d'une baie ;
- en enlevant une enseigne perpendiculaire
- en supprimant l'enseigne parallèle situé sur la loggia
- en respectant les 50 % de recouvrement des vitrines par des publicités
- en supprimant les enseignes situés sur le montant droit côté Avenue Wielemans Ceuppens 177
- en supprimant les enseignes posés sur le trottoir

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 que le projet prévoit le maintien de la citerne existante ; que le trop-plein est directement redirigé vers l'égout ; qu'actuellement cette citerne n'est plus utilisée ; qu'il serait pertinent de la remettre en fonction ;

Considérant que le dossier est en cours de traitement auprès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) tel que le prévoit le CoBAT ; qu'il convient d'obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer ;

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Envisager la végétalisation la toiture de la couverture arrière ;
- Pour la sortie d'évacuation :
 - o soit la remettre en pristin état,
 - o soit de prévoir pour celle-ci :
 - un coffrage afin de l'intégrer davantage à la façade arrière de l'immeuble et ainsi maintenir les qualités de l'intérieur d'îlot ;
 - une hauteur de 2 m au-dessus de la toiture conformément à l'article 64, Titre XIII du Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie ; qu'il convient de s'y conformer afin de réduire les nuisances pour l'îlot ;
- Supprimer la peinture sur le bas du balcon et de la loggia du premier étage ;
- Remplacer la porte d'accès aux logements des étages au rez-de-chaussée par un modèle s'inspirant du dessin d'origine ;
- Lors d'un prochain remplacement des châssis de la vitrine au rez-de-chaussée, de la porte du commerce et des fenêtres au étage, respecter le dessin et matériaux d'origine ;
- Respecter le Règlement Régional d'Urbanisme en son Titre VI, relatif aux enseignes ou, le cas échéant, solliciter une demande de permis d'urbanisme à durée limitée ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer ;

Les dérogations au Titre I du RRU sont accordées ;

Les dérogations au Titre II du RRU sont accordées

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.