

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

Commission de concertation

séance du 25/06/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28404

Rue Jean-Baptiste Vanpé 27

Mettre en conformité l'extension et la modification de la façade du commerce à hauteur du rez-de-chaussée

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

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 28/05/2024 au 11/06/2024 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 ;~~

Instruction

Vu l'avis de la commission de concertation du 07/11/2023 libellé comme suit :

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 Bourgmestres et Echevins du 10/10/2023 au 24/10/2023 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 liserés de noyau commercial et en zone d'habitation ;

Considérant qu'un permis (PU 4175) pour la construction d'une maison a été délivré avant le 03/04/1936 ;

Considérant que le bien est compris dans la zone de protection du bien classé (Arrêté Gouvernemental définitif du 1994-09-08), à savoir, l'Abbaye de Forest ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble mixte avec 1 rez-de-chaussée commercial et 1 logement unifamilial du 1er étage aux combles ;

Situation projetée

Considérant que la demande ne concerne que le commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- *La fermeture d'une cour en intérieur d'îlot ;*

- *Les modifications de la façade avant ;*

Instruction

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

- *Modification de l'intérieur d'îlot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6), pour la fermeture de la cour ;*

- *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la fermeture de la cour ;*

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle modifie un bien situé dans la zone de protection du bien classé (Arrêté Gouvernemental définitif du 1994-09-08), à savoir, l'Abbaye de Forest ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations suivantes :

- *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la fermeture de la cour ;*

- *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 13 pour la suppression d'une surface perméable ;*

- *Dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme pour la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;*

- *Dérogation au Règlement Communal sur les Voiries et les Bâtisses (RCVB) pour la façade à rue ;*

Motivation

PRAS 0.6

Considérant que d'après des documents photographiques (source BruGis), la fermeture de la cour au rez-de-chaussée arrière a été réalisée entre 1996 et 2004 ; qu'elle fait donc partie du contexte urbain immédiat en intérieur d'îlot ; que la cour était déjà imperméable ; qu'elle est de faible dimension ;

Considérant cependant, pour améliorer les qualités végétales dans la parcelle et ainsi se conformer à la prescription générale 0.6 du PRAS, il y aurait lieu de végétaliser les toitures des annexes et la couverture de la cour ;

PRAS 237

Considérant que l'avis CRMS n'a pas été émise dans les détails ; que la demande n'est pas de nature à modifier les perspectives depuis et à partir du bien classé (l'Abbaye de Forest) ;

Considérant qu'en façade à rue, une grille ouvrante à barreaux noirs a été installée en lieu et place de la porte d'origine ; que la grille représente une nette diminution des qualités patrimoniales et architecturales de la façade ; qu'elle ne respecte pas le Règlement Communal sur les Voiries et les Bâtisses (RCVB) ; qu'il conviendrait dès lors de

la remplacer par une porte en bois respectant le dessin d'origine ; qu'il y aurait lieu également, dans le but de valoriser les qualités patrimoniales, de créer un soubassement en pierre bleu ;

RRU Titre I

Considérant que la couverture effectuée sur la cour ne dépasse pas la hauteur des murs mitoyens qui la délimitent ; que dès lors elle n'a aucun impact en terme de portées d'ombre sur les propriétés voisines ;

Considérant que la couverture de la cour peut se justifier car elle permet d'améliorer les installations du commerce par l'augmentation de la surface ; que cela correspond à un bon aménagement des lieux ; qu'à condition de végétaliser la toiture des annexes, les dérogations aux articles 4 et 13, Titre I du RRU peuvent être accordées ;

Enseignes

Considérant que pour le placement d'enseigne, le bien se situe en zone restreinte ; que cette installation doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à caractère temporaire, différente de la présente demande ; qu'il y a lieu pour celle-ci de porter attention à l'intégration de celle-ci au cadre urbain environnant ;

Eau

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 telle que validée par le Plan régional nature, le site est repris dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant que la végétalisation de la couverture de la cour permettrait de contribuer à cet objectif tout en participant à la gestion de l'eau à la parcelle ;

Considérant que, tant pour la biodiversité que pour la gestion de l'eau, une toiture à minima semi-intensive disposant d'un complexe de drainage/rétention correctement dimensionné serait dès lors nécessaire ;

SIAMU

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

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- *Végétaliser la toiture de l'annexe ;*
- *Remplacer la porte d'accès au logement par une porte en bois respectant le dessin d'origine ;*
- *Créer, en façade avant un soubassement en pierre bleu ;*
- *Pour le placement d'enseignes, introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée en tenant compte de l'intégration de celle-ci au cadre urbain environnant ;*
- *Prévoir des mesures pour la gestion des eaux pluviales dans le respect du RCU ;*
- *Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.*

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la fermeture de la cour peut être accordée. La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 13 pour la suppression d'une surface perméable peut être accordée.

La dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme pour la gestion des eaux pluviales sur la parcelle peut être accordée.

La dérogation au Règlement Communal sur les Voiries et les Bâtisses (RCVB) pour la façade à rue ne peut être accordée.

Motivation

Considérant qu'une erreur s'est glissée dans le premier avis de commission de concertation ; que le demandeur n'était pas présent ; que ces arguments n'ont donc pas été entendus ;

Considérant que le demandeur a introduit en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés (04/04 indice B) ;

Considérant que ceux-ci répondent partiellement aux conditions émises par la commission de concertation ;

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

- **Modification de l'intérieur d'ilot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6), pour la fermeture de la cour ;**

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la fermeture de la cour ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations suivantes :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la fermeture de la cour ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 13 pour la suppression d'une surface perméable ;

Considérant que la nouvelle note explicative jointe au dossier fait mention de l'impossibilité de répondre à la condition : « *Végétaliser la toiture de l'annexe* » de par la faible épaisseur et la structure légère de la toiture ; qu'aucun élément concret n'est apporté pour corroborer cette affirmation, que de plus rien n'empêche de renforcer la toiture existante ;

Considérant cependant, que le représentant du demandeur signale en séance l'existence d'un permis d'urbanisme en 2009 PU24520 visant la *construction d'une terrasse en façade arrière d'une maison* sur lequel apparaît la couverture de la cour ; qu'au regard de son ancienneté, on peut dès lors la considérer comme intégrée au cadre urbain environnant ; que le demandeur apporte en séance des photos de la toiture ; qu'elle est de faible dimension compte tenu de la présence d'une terrasse la surplombant partiellement et d'une fenêtre de toit de dimension importante ce qui laisse peu de place à la végétalisation de la toiture ; qu'enfin la surface couverte était déjà imperméable en situation de droit compte tenu du fait qu'il s'agissait d'une cour imperméable ;

Considérant qu'au regard de ces éléments et bien que la commission de concertation regrette la couverture de cette cour d'autant plus en zone de liaison écologique ; la demande apparaît acceptable ; qu'il conviendrait afin de participer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur de prévoir, pour la toiture restante, un revêtement à albédo élevé (teinte claire) ; que de plus lors d'une prochaine rénovation, il conviendrait de placer une toiture végétale au minimum semi-intensive afin d'améliorer les qualités végétales de la parcelle ;

Considérant que la porte d'accès au logement n'a pas été modifiée tel que demandé dans l'avis de la commission de concertation ; qu'il s'agit en réalité d'une porte donnant sur un sas d'accès vers le commerce et le logement ;

Que le demandeur prévoit le maintien de la grille en l'état pour les motifs suivants :

- la diminution des délits et insalubrité dans le sas,
- la discrétion et la simplicité du dessin de la grille,
- la diminution de l'accessibilité PMR dans le cas du remplacement de la grille par une porte normale ;

Considérant que le bien est situé en zone de protection du bien classé de l'Abbaye de Forest ; que cependant la demande n'est pas de nature à modifier les perspectives depuis et à partir du bien classé ; que la grille a été installée entre 2010 et 2013 ; qu'elle peut donc être considérée comme intégrée au contexte urbain environnant ; que, bien que la commission regrette le manque d'intégration de cet élément à la façade, son ancienneté et les arguments du demandeur apparaissent recevables ; que pour une meilleure accessibilité et salubrité des lieux et compte tenu de la simplicité de la grille, elle apparaît acceptable ;

Considérant que le projet répond à la condition de la commission de concertation : « Créer, en façade avant un soubassement en pierre bleue », valorisant ainsi les qualités esthétiques et patrimoniales du bien.

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Pour la toiture plate, prévoir un revêtement à albédo élevé (teinte claire) et lors d'une prochaine rénovation de la toiture plate, placer une toiture végétale au minimum semi-intensive ;
- Pour le placement d'enseignes, introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée en tenant compte de l'intégration de celle-ci au cadre urbain environnant ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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.