

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 28548

Rue Pieter, 17 - 21

Modifier la façade et la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol de commerce en 1 logement duplex.

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 ;

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 mixte ;

Considérant que le bien se trouve dans le périmètre de protection de l'Abbaye de Forest, classé par A. G. du 08/09/1994 ;

Considérant que le bien a été construit après la délivrance d'un permis en 1932 ; que des transformations ont eu lieu après la délivrance de permis en 1962 et en 2004 ;

Considérant, au regard des archives communales, qu'il s'agit d'un bien à caractère mixte avec un commerce au rez-de-chaussée et sous-sol (rez-de-jardin) et 2 logements aux étages ;

Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée et le sous-sol ;

Considérant que la demande vise le changement de destination du commerce en un logement 2 chambres de type duplex, ainsi que la modification de la façade à rue, au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en ce qu'elle vise des travaux en intérieur d'ilot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en ce qu'elle vise des modifications visibles depuis l'espace public en zone de protection d'un bien classé (CoBAT – Art. 237) ; que les modifications visent la façade à rue ;

Motivation

PRAS

Considérant qu'en situation de fait, la zone de cour est équipée de 2 volées d'escalier permettant la circulation entre le rez-de-chaussée, la toiture du bâtiment voisin en fond de parcelle et la cour au niveau du sous-sol ;

Considérant qu'en fond de parcelle un garde-corps fait office de clôture entre les deux propriétés ; que le demandeur signale en séance qu'il a essayé en vain de prendre contact avec le propriétaire voisin afin d'améliorer la séparation en mitoyenneté des deux parcelles ;

Qu'un escalier d'accès à la toiture voisine a été placé depuis l'immeuble voisin sans permis d'urbanisme ; qu'il n'est pas représenté en plan et que le demandeur signale en séance qu'il sera supprimé ;

Considérant que cette mesure s'avère pertinente et consolide la séparation des 2 parcelles ;

Considérant que la demande ne s'inscrit pas assez dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS du fait qu'elle ne tient pas compte des mesures permettant le développement des qualités végétales de la parcelle, d'autant plus dans le cadre d'une réaffectation du bien en logement, telle que la perméabilisation totale ou partielle de la cour accessible depuis le sous-sol et/ou la végétalisation de la toiture plate du rez-de-chaussée arrière ; que lesdites mesures s'avèrent pertinentes, compte tenu que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est de 100% ; que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'ilot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ; qu'envisager la végétalisation des toitures plates pourrait contribuer aux qualités paysagères et thermiques de l'intérieur d'ilot ;

Considérant que les caractéristiques esthétiques pourraient être améliorées également par un traitement uniforme des façades arrière et le remplacement de l'actuelle descente d'eau pluviale par une descente totalement verticale par exemple ;

Patrimoine

Considérant que la façade à rue se caractérise par des transformations partielles, mises en exécution à différentes époques et montrant différents styles architecturaux ;

Vu l'extrait de l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS), développé comme suit :

« Bien qu'il n'y ait pas d'impact sur les vues vers et depuis l'abbaye classée, la nouvelle composition du rez-de-chaussée, à la fois dans ces matériaux et dans son dessin, manque de cohérence architecturale pour le bâtiment et amoindrit la qualité de la composition de la façade. » ;

Considérant que la Commission de Concertation se rallie à l'avis de la CRMS ;

Considérant, en effet, que la demande ne met pas assez en valeur l'éclectisme de cette façade ; que par ailleurs, sa valeur patrimoniale risque de diminuer suite à la suppression des portes et ferronneries d'origine ; que les châssis remplaçant les vitrines sont proposés en PVC ; que de par le matériau choisi et leur configuration, ces châssis s'avèrent peu qualitatifs ; que le soupirail existant et sa ferronnerie sont aussi supprimés dans le projet ; que l'on peut conclure que les modifications pour la façade à rue ne s'inscrivent pas dans une démarche de mise en valeur d'ordre patrimonial;

Qu'il convient de souligner les qualités esthétiques et patrimoniales de la corniche existante qu'il convient de maintenir ; Considérant par ailleurs que la demande révèle la modification des châssis en façade à rue aux autres étages, non concernés par la demande ; qu'il y a lieu pour ceux-ci soit de revenir à la situation de droit en respectant le matériau et le dessin des châssis d'origine soit d'introduire une demande de permis en vue de leur mise en conformité ;

Considérant que le contexte dans ce tronçon de la rue Pieter montre plusieurs exemples d'immeubles comportant des surfaces commerciales ; que la trace de cette activité se traduit dans des vitrines encore existantes malgré la disparition progressive des surfaces commerciales ; que lesdites vitrines déterminent une typologie qu'il convient de tenir en compte pour toute modification de destination ;

Habitabilité

Considérant que logement proposé est peu qualitatif ;

Qu'en effet une grande partie du logement se situe en cave en zone d'aléas d'inondations ; que de plus l'installation d'une chambre côté rue, au niveau du rez-de-chaussée offre peu d'intimité vis-à-vis des passants, celle-ci se situant au même niveau que le trottoir ;

Que la chambre principale est aménagée au sous-sol, Qu'elle s'ouvre largement sur l'espace extérieur, que cependant il s'agit d'une cour partiellement enclavée d'1m90, qu'il s'agit du seul espace extérieur du logement, qu'il bénéficie d'une ouverture visuelle au-delà du mur mitoyen vers l'intérieur d'ilot, que l'absence d'accord avec le voisin ne permet pas de garantir la pérennité de la situation actuelle, que la modification de la matérialité de la limite parcellaire peut engendrer un enclavement complet de l'espace extérieur du logement ;

Que de plus la demande ne prévoit aucune amélioration des locaux communs et de rangements au regard de l'augmentation du nombre de logement prévue ; qu'en cela la demande ne se conforme pas suffisamment aux articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

SIAMU

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

Conclusion

Considérant qu'au regard des éléments cités ci-avant, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ; que la conservation un commerce ou une autre activité plus adaptée à la situation de l'immeuble serait souhaitée.

AVIS défavorable (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.