

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 28503

Avenue Everard 40 - 44

modifier la façade du rez-de-chaussée commercial, aménager des terrasses au 2ème, 3ème et 4ème étage arrière, et mettre en conformité l'aménagement de la terrasse au 5ème étage avant et la pose d'un nouveau garde-corps

Etaient 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

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 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 ;~~

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 zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant qu'un permis pour construire un immeuble à appartement et des boxes pour voitures sur le terrain a été délivré le 23/02/1955 ; qu'un permis pour la couverture de la cour a été délivré le 23/05/1969 ; qu'un permis pour le placement d'une enseigne a été délivré le 23/05/1969 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble avec un commerce au rez-de-chaussée et 10 appartements aux étages ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- Créer 3 terrasses sur pilotis aux 2ème, 3ème et 4ème étages en façade arrière,
- Modifier les baies de fenêtre en façade avant au niveau du rez-de-chaussée commercial,
- Remplacer des enseignes ;

Qu'elle vise également à mettre en conformité une terrasse au 5ème étage en façade avant et la pose d'un nouveau garde-corps ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle modifie les baies en façade visible depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Plan Régional d'Affectation du Sol) ;

Motivation

Considérant que l'immeuble a été construit en 1955, que sa façade a conservé son intégrité d'origine et présente une cohérence architecturale et patrimoniale à préserver ;

Considérant que la demande prévoit au rez-de-chaussée le remplacement des châssis par des menuiseries en aluminium thermolaqué de couleur gris anthracite et la dépose des grilles des 4 baies ; considérant que ces interventions sont acceptables ; Considérant que, de par leurs caractéristiques, les autres modifications proposées au rez-de-chaussée, à savoir la démolition des allèges en pierre bleue, l'agrandissement de la hauteur des baies et la création de deux doubles portes d'entrée, ne sont pas en harmonie avec l'architecture de la façade et ne parviennent pas à s'inscrire dans les objectifs de la ZICHEE ; qu'il convient de maintenir le rez-de-chaussée dans sa situation d'origine de droit en ce qui concerne le soubassement en pierre bleue et la hauteur des baies, excepté pour la baie de porte à gauche (en regardant la façade) qui peut être élargie jusqu'à la petite fenêtre latérale, en s'insérant convenablement dans la composition architecturale de la façade à rue ;

Considérant qu'au vu des documents déposés dans le cadre de cette demande, il apparaît que les châssis des étages ont été remplacé par des modèles en PVC ; que ce changement modifie l'aspect architectural de la façade ; qu'il y a lieu soit d'introduire un permis d'urbanisme visant à mettre en conformité cette modification soit de replacer des châssis en bois dans le respect du dessin et matériau d'origine ;

Considérant que la situation de droit révèle une allée carrossable ; que celle-ci a été supprimée pour étendre le commerce sur tout le rez-de-chaussée ; qu'une fenêtre a été construite à la place de l'entrée cochère menant à cette allée carrossable ; que vu la technique de construction du sous-bassement en façade avant, cette fenêtre semble dater de l'époque de la construction de l'immeuble et apparaît acceptable ;

Considérant que des modifications simple avoir été apportées à la toiture jardin arrière ; que pour rappel, celle-ci doit être conservée conformément à la situation de droit du PU19388 ;

Considérant que la demande prévoit la mise en conformité de la terrasse sur la plateforme du 5ème étage en façade avant ; qu'un écart d'1,9 m aménager en jardinet est prévu par rapport aux limites mitoyennes avec le n° 38 et n°46 ; que le garde-corps est très peu visible depuis la rue et s'intègre suffisamment à l'architecture de l'immeuble ;

Considérant que la demande fait apparaître l'existence d'une sculpture en acier corten fessant office de fronton ; qu'elle n'a jamais fait l'objet d'une demande de permis ; que la demande vise à la supprimer pour l'installation du garde-corps ; que cette proposition parait acceptable ;

Considérant que cette terrasse est commune aux deux studios situés au 5ème étage ; que pour garantir l'intimité des deux logements, il y a lieu d'installer un brise-vue séparant la terrasse ;

Considérant que les 3 terrasses aux 2ème, 3ème et 4ème étages en façade arrière risque d'assombrir les chambres et cuisines à chaque étage compte tenu de leur profondeur ; que cependant les logements sont traversant ; que les terrasses permettent au logement de bénéficier d'espaces extérieurs d'agrément et améliorent ainsi le confort de ces logements ; que de par leur simplicité elle s'intègre bien au contexte environnant ; qu'un recul de plus de 3 m par rapport aux limites mitoyennes avec le n° 38 d'une part et n°46 d'autre part est prévu ; que ces terrasses sont conformes au RRU et au code civil ; qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant que des éléments structurels sont situés contre les fenêtres au 1er étage arrière ; que les fenêtres donnent sur des pièces de vie ; ce qui apparaît contraire au bon aménagement des lieux ; que pour des questions de vue, il y a lieu de déplacer ces éléments et ne pas placer d'éléments structurels devant les baies existantes ;

Considérant que le bien est sis en zone restreinte pour les enseignes ; que l'enseigne proposé respecte le Règlement Régional d'Urbanisme en son titre VI, relatif aux enseignes ; qu'elles sont dès lors dispensées de permis d'urbanisme selon l'arrêté dit de minimales importances ;

Considérant que, pour les baies au rez-de-chaussée, il y a lieu de se conformer à l'article 34, Titre VI du RRU :

« Les enseignes et les publicités associées à l'enseigne ne peuvent :

- masquer tout ou partie de baie ;

- être apposés ou projetés sur tout ou partie de baie ;

à l'exception des vitrines de rez commerciaux, qui peuvent être recouvertes jusqu'à 50 % »

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 les plans de la situation de droit ne mentionnent aucune citerne ; que le projet n'implique aucune modification du système de récolte des eaux.

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Maintenir le rez-de-chaussée dans sa situation d'origine de droit en ce qui concerne le soubassement en pierre bleue et la hauteur des baies, excepté pour la baie de porte à gauche (en regardant la façade) qui peut être élargie jusqu'à la petite fenêtre latérale ;
- Pour les matériaux des châssis aux étages, soit introduit un permis d'urbanisme visant à mettre en conformité cette modification soit remplacé des châssis dans le respect du dessin et matériau d'origine ;
- Conserver la toiture jardin arrière conformément à la situation de droit du PU19388 ;
- Installer un brise-vue séparant les deux studios au niveau de la terrasse ;
- Pour les terrasses en façade arrière ne pas placer d'éléments structurels devant les baies ;
- Pour les baies au rez-de-chaussée, il y a lieu de se conformer à l'article 34, Titre VI du RRU.

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.