

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

Commission de concertation

séance du 04/03/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28760

Rue de Belgrade 48

Aménager un patio au rez-de-chaussée, aménager une terrasse au 1er étage et construire deux escaliers, un menant du sous-sol au rez-de-chaussée et l'autre menant du patio à la terrasse

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 04/02/2025 au 18/02/2025 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 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 ;~~

AVIS MAJORITAIRE de l'Administration régionale en charge de l'urbanisme, de l'Administration régionale en charge des monuments et sites et de Bruxelles Environnement

Considérant que le dernier permis délivré en 2009 prévoyait le changement d'affectation d'un atelier en logement avec travaux, que ces travaux étaient indissociables du changement d'affectation ; que dès lors la situation de droit à prendre en compte est celle d'un atelier ;

Considérant que si un logement y est aménagé actuellement, celui-ci est en infraction, que l'autorité ne peut se laisser influencée par le poids du fait accompli ;

Considérant qu'en zone de forte mixité il est essentiel de privilégier les activités économiques et d'analyser la compatibilité des fonctions entre elles de manière à ne pas hypothéquer le maintien de ces activités économiques ;

Qu'en l'occurrence l'aménagement d'un logement en cœur d'îlot n'est pas compatible avec les activités économiques déjà présentes dans l'îlot (ateliers, lieux de culte, commerce de gros, etc.), que les nuisances générées par ces activités économiques peuvent occasionner des gênes pour du logement en intérieur d'îlot et viendrait à terme mettre à mal les activités économiques ;

Considérant que la demande est soumise à enquête publique en ce qu'elle prévoit des actes et travaux qui ont un impact en intérieur d'îlot ; que l'impact ici n'est pas acceptable et que la demande ne prévoit pas de compensation en retrouvant de la pleine terre par exemple ;

Qu'il y a lieu de maintenir un atelier ;

AVIS DEFAVORABLE MAJORITAIRE de l'Administration régionale en charge de l'urbanisme, de l'Administration régionale en charge des monuments et sites et de Bruxelles Environnement

AVIS MINORITAIRE DE LA COMMUNE DE FOREST

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 de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que 7 permis d'urbanisme ont été octroyés pour ce bien, à savoir :

- PU1456 pour la construction d'un atelier et d'une clôture à rue a été délivré en 1899 ;
- PU4094 pour la surélévation de 2 étages a été délivré en 1907 ;
- PU12467 pour l'aménagement d'une terrasse avec une toilette a été délivré en 1934 ;
- PU14529 pour la surélévation de l'atelier a été classé sans suite ;
- PU15901 pour l'agrandissement de l'atelier a été délivré en 1952 ;
- PU17102 pour la transformation de l'atelier a été délivré en 1957 ;
- PU24524 pour l'installation d'un logement dans un ancien atelier en fond de parcelle a été délivré le 01/11/2009 ;

Considérant que la demande ne porte que sur la parcelle arrière ; que la situation légale de celle-ci au regard des archives communales est un logement type duplex ; Que cependant le permis PU24524 n'a été mis en œuvre que partiellement ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à effectuer les travaux non mis en œuvre dans le permis PU24524, datant de 2009, à savoir :

- démolir une partie du bâtiment en fond de parcelle et y créer un patio de 13 m²,
- aménager une terrasse de 18,5 m² en toiture au niveau du 1er étage, avec garde-corps,
- construire un escalier hélicoïdal extérieur reliant le patio et la nouvelle terrasse,
- végétaliser la totalité de la toiture plate non accessible,
- déplacer l'escalier menant aux caves et l'installer dans le local vélo ;

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 le patio, l'escalier extérieur, la terrasse et les garde-corps au 1^{er} étage ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'escalier extérieur, la terrasse et les garde-corps au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation énoncée ci-avant ;

Considérant que, lors de l'enquête publique, une réaction a été enregistrée exprimant un désaccord avec les travaux, sans en préciser le motif ;

Motivation

Considérant que la demande porte sur des travaux non mis en œuvre dans le cadre du permis précédent, lesquels avaient déjà été autorisés ; qu'en effet, compte tenu de la densité de l'îlot, la démolition d'une partie des constructions en vue de la création d'un patio permet d'améliorer les qualités perméables et de pleine terre de l'intérieur d'îlot ; que par ailleurs la végétalisation de la totalité des deux toitures non accessibles améliore les qualités végétales en intérieur d'îlot ; que cependant le type de toiture végétale n'est pas précisé qu'il conviendrait de prévoir des toitures végétales intensives afin de répondre davantage aux objectifs de la prescription générale 0.6, participer à une meilleure gestion de l'eau et à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que l'aménagement d'un escalier extérieur et d'une terrasse en toiture en intérieur d'îlot apparaît peu pertinent et contraire à la prescription 0.6 ; qu'il y a lieu de prioriser les superficies de pleine terre ; que la superficie du patio n'est que de 13m², superficie faible et de plus amputée d'un escalier extérieur ; qu'il y a lieu d'offrir un espace extérieur de qualité pour ce duplex de plus de 300 m² ; qu'il conviendrait dès lors d'agrandir le patio en doublant au minimum sa superficie et augmentant ainsi la superficie perméable de la parcelle ; que de plus l'agrandissement du patio permettrait d'améliorer la qualité du logement qui comporte des vues réduites vers l'extérieur ;

Considérant qu'une activité productive (atelier photo) est maintenue ; que le maintien d'une activité productive en zone de forte mixité est pertinente ;

Considérant que le déplacement de l'escalier d'accès aux caves est rationnel et paraît acceptable ;

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 permis précédent avait été accordé à condition de « prévoir un dispositif de temporisation pour retarder l'évacuation des eaux pluviales, qui sera équipé de :

- en partie basse, à vidange libre, avec un débit de fuite limité permettant une vidange complète du volume de temporisation dans un délai de 4 heures, soit une fin dont la moyenne est calculée avec la formule suivante :

$$\text{diamètre en cm}^2 = (\text{racine carrée } Y \times Z)/2$$

Y = charge hydraulique (hauteur de la colonne d'eau), en mètres

Z = projection horizontale du volume de stockage, en mètres carrés.

- en partie haute, avec un trop-plein raccordé à l'égout. »

Considérant que la note relative à la gestion des eaux pluviales mentionne l'existence d'un puits alimentant les toilettes du rez-de-chaussée, sans toutefois en préciser le fonctionnement ; que ni les plans ni le formulaire de demande ne font état d'un dispositif de temporisation ; qu'il convient dès lors de se conformer aux conditions du permis précédent en mettant à jour les plans, la note explicative relative à la gestion des eaux pluviales ainsi que le formulaire de demande en conséquence ;

AVIS MINORITAIRE de l'Administration communale Favorable sous condition :

- Prévoir pour les toitures plates, des toitures végétales intensives ;
- Le patio doit être de pleine terre et végétalisé ;
- Supprimer la terrasse en toiture, l'escalier extérieur et agrandir le patio d'au minimum 15m² ;
- Respecter la condition du précédent permis :

« Prévoir un dispositif de temporisation pour retarder l'évacuation des eaux pluviales, qui sera équipé de :

- o en partie basse, à vidange libre, avec un débit de fuite limité permettant une vidange complète du volume de temporisation dans un délai de 4 heures, soit une fin dont la moyenne est calculée avec la formule suivante :

$$\text{diamètre en cm}^2 = (\text{racine carrée } Y \times Z)/2$$

$Y =$ charge hydraulique (hauteur de la colonne d'eau), en mètres

$Z =$ projection horizontale du volume de stockage, en mètres carrés.

- en partie haute, avec un trop-plein raccordé à l'égout. »

et s'y conformer en mettant à jour les plans, la note explicative relative à la gestion des eaux pluviales ainsi que le formulaire de demande en conséquence.

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.