

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

Commission de concertation

séance du 16/03/2021

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 27388

TRYPHON SPRL

Rue des Alliés 146

Modifier le volume et la destination du bâtiment arrière et y aménager un logement avec un atelier d'artiste (activité productive)

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

Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – 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 ;

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 ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 16/02/2021 au 02/03/2021 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 ;

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020, Article 6 ;

Considérant que tous les participants ont, préalablement à la présente réunion, donné leur accord pour la tenue de la commission de concertation en vidéo conférence ;

Vu l'avis de la commission de concertation, en sa séance du 10/11/2020 :

« Situation existante

Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), en zones d'habitation;

Considérant que l'immeuble a été construit suite à la délivrance d'un permis de bâtir en 1923, des transformations ont eu lieu suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme en 2014;

Considérant que ce dernier portait sur l'extension du logement au 3^{ème} étage du bâtiment à rue avec modification du volume et la réalisation d'une terrasse ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble à rue avec 3 logements et un atelier destiné à une activité productive, en fond de parcelle ;

Projet

Considérant que la demande vise la reconversion de l'atelier en logement et atelier d'artiste ;

Considérant que plus particulièrement, la demande vise l'aménagement d'un duplex 3 chambres avec espace d'atelier d'artiste au sein du même logement, la modification du volume par la suppression d'une partie du versant droit de la toiture afin de construire une toiture plate sur l'atelier (non accessible) et des parois verticales avec des ouvertures de fenêtre pour une chambre et une salle de bain ;

Considérant que la demande vise aussi, la végétalisation partielle de la cour entre les deux bâtiments ;

Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en ce qu'elle vise des actes et travaux en intérieur de l'ilot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6), notamment en ce qui concerne le changement de destination et les modifications apportées au volume et façade de l'atelier, le traitement de la zone de cours et jardins et la toiture plate en fond de parcelle ;

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

- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 13, pour la surface perméable proposée en zone de cours et jardins,*
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II, Art. 10, pour la surface d'éclaircissement naturel insuffisante du séjour au rez-de-chaussée,*
- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), en matière de gestion des eaux pluviales dans la parcelle, du fait que la surface imperméable de la cour dépasse le 50% prescrit ;*

Considérant que lors de l'enquête publique une demande d'assister à la commission de concertation a été introduite ; Que la personne ne s'est pas présentée ; Qu'il signale que son bâtiment (le n°140) est mitoyen pour partie avec le n°146 et que l'état désastreux de la corniche (voir lien ci-dessous) de ce dernier crée des infiltrations et des dégâts ;

Considérant qu'il s'agit d'un problème Civil ; Qu'il y a cependant lieu de souligner l'importance d'entretenir son bien en bon père de famille ;

PRAS

Considérant qu'en ce qui concerne les travaux prévus dans la cour, la demande tend à se conformer aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS, du fait de la végétalisation partielle de cette zone ;

Considérant que suite à la proposition de modification de la façade de l'atelier, il est regrettable que son aspect d'origine, lié à la vocation de ce bâtiment en intérieur d'îlot, ne soit pas pris en compte ; que les finitions et châssis de fenêtre et porte proposés impliquent une banalisation de ladite façade ;

Considérant d'ailleurs, que la toiture plate proposée en partie arrière, qui pourrait participer à l'amélioration des qualités végétales en intérieur d'îlot, ne s'accompagne d'aucun traitement de ce type ; que dès lors, cette mesure est contraire à la prescription générale 0.6 ;

Considérant que la modification de la destination de l'atelier en logement attenant à l'activité productive artisanale (atelier d'artiste) est envisageable ;

Considérant cependant que la configuration proposée pour l'atelier ne priorise, au regard de la surface destinée au logement, la pérennité d'exercice de l'activité artisanale ;

RRU

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 13, ne peut être accordée, étant donné qu'aucune contrainte n'empêche de respecter la prescription ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10, ne peut pas être accordée, compte tenu qu'un aménagement différent du séjour qui comprend l'espace cuisine, permettrait de respecter la prescription ;

Gestion des eaux

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 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 que, comme signalé ci-avant, la demande ne tend pas à perméabiliser suffisamment la parcelle ; Que cette situation ne peut correspondre à la notion de bon aménagement des lieux, alors que la destination d'habitation est proposée en intérieur d'îlot ;

Habitabilité

Considérant le manque d'information relatif à l'accessibilité aux logements dans la parcelle ;

Considérant que l'accès via l'entrée cochère reste commun, tant pour les 3 logements situés dans le bâtiment à rue, que pour le logement proposé ;

Considérant qu'aucune spécification n'est donnée sur l'utilisation de ce passage, qu'il conviendrait de limiter ce passage strictement à la circulation de piétons et véhicules deux roues ;

Considérant dans ce sens que la demande, au regard de l'augmentation du nombre de logements, ne tend pas à se conformer à la prescription sise à l'article 17, titre II du RRU, en ce qu'un local pour vélos et voitures d'enfants n'a pas été proposé ; Que la demande n'améliore pas la conformité de l'immeuble aux articles 3, 16, 17 et 18 ;

Considérant, que l'aménagement d'un logement dans l'atelier tel que proposé, engendre des vis-à-vis et vues intrusives entre l'immeuble à rue et le bâtiment arrière; qu'une distance de moins de 8 m sépare les façades sur cour, que cette configuration présente donc, le risque d'une perte d'intimité pour les logements existants ;

SIAMU

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

Considérant qu'à cette occasion, la commission de concertation a émis un avis défavorable ;

Considérant que dans le respect de l'Art. 126/1 du CoBAT, le demandeur a introduit des documents modificatifs ;

Considérant que les modifications apportées visent à répondre à la plupart des remarques effectuées par la commission de concertation lors du passage de la demande en date du 29/09/2020 ;

Objet de la demande modifiée

Considérant que la demande modifiée vise les actes et travaux suivants :

- la reconversion de l'atelier en atelier et logement d'artiste, dont le logement se trouverait, à l'étage,
- la suppression d'une partie du versant droit de la toiture, afin de construire une toiture plate (non accessible) sur l'atelier, et des parois verticales avec ouvertures de fenêtre pour les chambres à coucher,
- la végétalisation de la zone de cour et jardin ;

Instruction de la demande modifiée

Considérant que la demande modifiée est soumise aux mesures particulières de publicité en ce qu'elle vise des actes et travaux en intérieur de l'ilot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6), notamment en ce qui concerne le changement de destination et les modifications apportées au volume et façade de l'atelier, le traitement de la zone de cour et jardin et la toiture plate en fond de parcelle ;

Considérant qu'entre le 16 février et le 02 mars de cette année, la demande a été soumise à enquête publique ; Considérant que lors de cette enquête des observations ont été introduites, portant sur des aspects autre qu'urbanistiques, concernant la copropriété du bien ;

PRAS – Intérieur d'ilot

Considérant que la demande modifiée se conforme à la prescription générale 0.6 du PRAS, au regard des améliorations qu'elle apporte aux qualités perméables, végétales et paysagères, en zone de cour et jardin, notamment, en ce qui concerne la perméabilisation de la parcelle ;

Habitabilité

Considérant que le logement proposé peut être considéré comme confortable au sens du RRU, Titre II ;

Considérant de plus, que la demande tend à se conformer à l'Art. 17 du RRU, Titre II, en ce qu'elle prévoit de modifier le passage carrossable vers l'intérieur d'ilot en zone de passage pour piétons et zone de stationnement pour vélos ;

Considérant que la demande permet d'améliorer la diversité d'offre de logements dans la parcelle ;

Considérant que l'aménagement d'un atelier et logement d'artiste, s'insère convenablement dans son contexte urbain immédiat ;

Considérant que des problèmes de vis-à-vis par rapport à la façade arrière du bien sis au n°148 de la rue des Alliés peuvent être générés à cause de la proximité entre façades ; Considérant, afin que cette situation puisse être atténuée qu'il conviendrait que des mesures soient prises concernant la baie droite à l'étage de la façade de l'atelier ;

Faune

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Documents de la demande :

Considérant que si un logement doit être accordé à l'étage celui-ci doit rester l'accessoire de l'activité productive (atelier artiste) ; Qu'il y a lieu dès lors de modifier le formulaire de demande annexe I, cadres VI et VII en ce sens ;

SIAMU

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

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de:

- Prendre des mesures concernant la baie droite à l'étage de la façade à cour de l'atelier, afin d'éviter des vis-à-vis avec les propriétés voisines ;
- Corriger les cadres VI et VII de l'annexe I en incluant les parties habitables de l'atelier dans l'activité principale (atelier d'artiste ;
- Prévoir des nichoirs sur les nouvelles façades prévues ;
- Respecter le droit des tiers ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

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.