

Téléphone :
02.348.17.21/26

Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28447

Rue Pieter, 38

Mettre en conformité de la modification du nombre de logements 3 à 4 et la façade à rue (châssis et caissons à volets).

Etaients 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 Mobilité
Administration en charge de la planification territoriale

Abstention

Etaients absents excusés
Bruxelles Environnement

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 ;~~

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 d'habitation ;

Situation existante

Considérant qu'un permis de bâtir (16114) pour construire un immeuble a été délivré le 22/04/1953 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comportant 3 logements (1 par niveau, du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage), au sous-sol des caves et sous combles des mansardes et greniers ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- la modification du nombre de logements de 3 à 4, à savoir l'aménagement d'un studio sous combles,
- la création d'un escalier intérieur,
- la modification de la façade à rue ;

Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- application de l'Article 237 du CoBAT, zone de protection d'un bien classé – actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci, à savoir : Abbaye de Forest sise Place Saint-Denis, par AG2 définitif du 08/09/1994 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué :

- dérogation au RRU, Titre II, Articles 16,17 et 18, pour les locaux communs ;

Motivation

CoBAT Art. 237

Considérant que l'ensemble des châssis de fenêtres du 1^{er} étage ont été remplacées par des châssis en PVC imitation bois avec caissons à volets électriques ;

Considérant en outre que les châssis du 2^{ème} étage ont été remplacés par des châssis en bois, ne respectant pas le cintrage d'origine ; que les garde-corps d'origine ont été supprimés ;

Considérant que l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) a été sollicité ; qu'elle estime que « *les transformations projetées n'auront pas d'impact sur les vues vers et depuis l'abbaye de Forest classée. La demande n'appelle donc pas de remarques d'ordre patrimonial* » ;

Considérant cependant qu'il convient de maintenir les qualités patrimoniales du bien d'autant plus en zone de protection d'un monument classé ; Que les modifications présentées en façade ne valorisent pas les qualités historiques et esthétiques du bien ; que particulièrement le non-respect du cintrage et la suppression du garde-corps dénaturent la composition de façade ;

Que dès lors les demandes de mise en conformité des modifications en façade à rue sont refusées ; qu'il convient de replacer des châssis en bois et un garde-corps respectant le dessin d'origine de la façade ;

Augmentation du nombre de logements

Considérant que seul le niveau sous combles (3^{ème} étage) est modifié ; que la modification porte sur la mise en conformité de l'aménagement d'un espace non différencié (studio) ;

Considérant que la demande est faite dans le respect du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, relatifs aux normes d'habitabilité des logements ;

Considérant que le sous-sol présente des locaux communs et de rangement pour chaque logement ;

Considérant cependant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a émis un avis défavorable ; qu'il conviendrait de modifier la demande afin d'obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente.

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

- Replacer des châssis en bois et un garde-corps respectant le dessin d'origine de la façade ;
- Obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente.

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.