

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PL 70

Avenue Van Volxem 30

Modifier le permis de lotir N°47, lot n°17, à savoir modifier la destination en logement, les zones de recul et de cours et jardins et le niveau du rez-de-chaussée

Etaients 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
Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – Bruxelles Environnement
~~Bruxelles Mobilité~~
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaients 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 Bourgmestres et Echevins du 10/12/2019 au 24/12/2019 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 favorable sous conditions (unanime) de la commission de concertation du 07/01/2020 :

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 chemin de fer et zone mixte ;

Considérant que le bien est sis dans le permis de lotir n°47 (ref NOVA : 07/LAFD/188902 ; ref Région : 322/FL/45_00), sis Avenue Van Volxem, Avenue des Tropiques et Rue du Delta pour le lotissement de 17 lots avec création de voirie délivré le 17/10/2010;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un terrain à bâtir ;

Considérant que la demande vise à modifier le permis de lotir N°47, lot n°17, à savoir modifier :

- la destination de bureaux et/ou activité productive et/ou commerce en logement,
- les zones de recul et de cours et jardins,
- le niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que dans le permis de lotir initial le lot 17 comprend au maximum 25 emplacements de parking ;

Considérant en ce qui concerne le parking que les modifications apportées au lot 17 prévoient que les emplacements se trouvent dans la « zone d'accès et parkings privés » ou sous le bâtiment comme pour les autres lots prévus en immeubles de logements ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) pour la modification de la destination du lot 17 d'un immeuble à destination mixte de bureaux et/ou activité productive et/ou commerce compatible avec l'habitat à trois façade en immeuble de logements ;

- application Art 155 §2 CoBAT dérogation à un permis de lotir prescription 3.2.3.1 affectation principale,

Considérant que lors de l'enquête publique, 1 réaction a été enregistrée portant principalement sur les motifs suivants à savoir la volonté de conserver la destination initiale du lot suite aux:

- crainte quant à la tranquillité suite au changement de destination du lot en logement alors que des bureaux ne sont pas occupés le soir et les week-ends,

- crainte quant à l'aménagement de terrasses pour les nouveaux logements et vues qu'elles pourraient engendrer sur les maisons voisines plus précisément la maison (lot 6b) accolée au lot 17,

- questionnement sur le maintien des emplacements à ciel ouvert initialement prévu qui semblent supprimés dans les prescriptions mais conservés en plan et également les effets néfastes sur la santé que la circulation automobile pourrait générer,

Considérant que la demande ne porte pas sur la zone de chemin de fer ;

Considérant que le changement de destination porte atteinte aux données essentielles du permis par la modification de l'affectation du lot 17 étant donné que ce dernier fait partie d'un ensemble de lots appartenant à un lotissement présentant une bonne diversité de typologie de logement et offrant une bonne mixité fonctionnelle;

Considérant que la demande ne semble pas engendrer d'incidences environnementales autres que celles analysées dans le rapport d'incidences portant sur la demande initiale ;

Considérant cependant qu'il est regrettable que la mixité des fonctions initialement prévue soit supprimée au profit de plus de logements ; que la demande porte sur une augmentation significative du nombre de logements prévu au permis de lotir de 103 à 126 logements sans création d'équipements et/ou autres activités complémentaires à la fonction de logements; que la demande engendre une densité trop importante en logement et ce d'autant plus en zone mixte ;

Considérant que le lot 17 doit conserver une partie de bureaux, d'activités productives ou de commerces ; que l'avis CC précédant souligne une bonne mixité fonctionnelle du projet ce qui n'est plus le cas dans la demande actuelle ;

Considérant que le permis précédent souligne que pour les lots 1 à 6 il apparaît que l'implantation d'appartements est mal adaptés au relief du terrain ;

Considérant en ce qui concerne la notion d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'îlot au sens du PRAS 0.6 pour le changement de destination il apparaît que la demande ne montre pas d'amélioration des qualités de l'intérieur d'îlot, que la zone de voirie et de parkings privés située à l'arrière du bâtiment diminue considérablement les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ; qu'il convient dès lors de supprimer, dans les prescriptions graphiques et littérales, la zone de voirie et de parkings privés située à l'arrière du bâtiment au profit d'une zone de pleine terre plantée ;

Considérant que la parcelle se trouve en partie derrière le lot 15 (immeuble à appartements) avec des façades donnant d'un côté sur la zone de cours et jardins et pignon du lot 15 et d'un autre côté sur le chemin de fer rendant difficilement envisageable la création de logements dans le volume initialement prévu pour le lot 17 ;

Considérant en effet que des vis-à-vis importants pourraient se créer entre les logements envisagés pour le lot 17 et ceux du lot 15 où des ouvertures de baies et des terrasses sont prévues sur la façade latérale du lot 15 (façade ouest) ;

Considérant qu'il convient dès lors de conserver les affectations prévues initialement au rez-de-chaussée de l'ensemble ainsi qu'aux étages de la partie du volume situé derrière le lot 15 ;

Considérant qu'il convient pour chaque logement de prévoir des normes acoustiques supérieures et de prévoir au moins une façade "calme";

Considérant notamment qu'il convient de concevoir l'aménagement des logements en tenant compte du contexte du chemin de fer (pas de chambres coté chemin de fer) ;

Considérant que le nombre de logements doit être fournis à titre indicatif et maximum compte tenu de l'absence notamment d'information concernant les superficies nécessaires pour les espaces communs ;

Considérant notamment que le nombre de logements devra être évalué lors de la demande de permis d'urbanisme en fonction du bon aménagement des lieux et des normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que la modification des zones de recul et de cours et jardins porte précisément sur la création d'une zone de manœuvre pour le SIAMU ; que cette zone est aménagée entre le lot 17 et le lot 15 ; que le revêtement est perméable ; que cette modification diminue les qualités végétales de la parcelle ;

Considérant que la demande porte également sur la modification du niveau du rez-de-chaussée à savoir le niveau du rez-de-chaussée est égal à celui de la voirie projetée (après exécution) avec une tolérance de 20 cm en plus ou en moins alors que dans le permis de lotir initial le niveau du rez-de-chaussée est à 1,50 mètre plus haut que celui de la voirie projetée (après exécution) avec une tolérance de plus au moins 30cm ;

Considérant dès lors que le niveau -1 dédié aux parkings est quasiment entièrement enterré ; que cependant la hauteur n'est que faiblement modifiée (hauteur max. 10,80m par rapport niveau voirie) n'entraînant pas d'impact en terme de gabarit ;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'être attentif au respect du Titre IV du RRU relatif aux normes PMR lors des demandes de permis ;

Considérant qu'il n'y a pas de modifications au niveau de la gestion des eaux de pluie ; que les prescriptions d'implantation des constructions, ainsi que la profondeur des zones de recul ne sont pas modifiées ;

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

Avis favorable sous conditions (unanime) :

- Conserver les affectations prévues initialement (bureaux, activités productives ou commerces) au rez-de-chaussée de l'ensemble ainsi qu'aux étages de la partie du volume situé derrière le lot 15,
- Supprimer, dans les prescriptions graphiques et littérales, la zone de voirie et de parkings privés située à l'arrière du bâtiment au profit d'une zone de pleine terre plantée,
- Pour chaque logement prévoir des normes acoustiques supérieures et prévoir au moins une façade "calme",
- Concevoir l'aménagement des logements en tenant compte du contexte du chemin de fer (pas de chambres coté chemin de fer),
- Fournir le nombre de logements à titre indicatif et maximum compte tenu de l'absence notamment d'information concernant les superficies nécessaires pour les espaces communs ; le nombre de logements devra être évalué lors de la demande de permis d'urbanisme en fonction du bon aménagement des lieux et des normes minimales d'habitabilité ,
- Être attentif au respect du Titre IV du RRU relatif aux normes PMR notamment concernant la modification du niveau du rez-de-chaussée
- Revoir l'avis SIAMU en fonction de la demande modifiée. » ;

Considérant que le demandeur a introduit, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés ; qu'ils ne répondent pas totalement à toutes les conditions émises par la commission de concertation ;

Considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet de la demande ; que conformément au Code, il convient dès lors de poursuivre la procédure ;

Considérant que la condition relative à la suppression de la zone de voirie et de parkings privés située à l'arrière du bâtiment au profit d'une zone de pleine terre plantée est partiellement respectée ;

Considérant que la zone de voirie et de parking initialement prévue a été supprimée au profit d'une zone de pleine terre ;

Considérant cependant que pour permettre la création d'un niveau de parking en sous-sol pouvant accueillir le nombre d'emplacements parkings nécessaires au projet une bande de 3m00 de profondeur le long de la façade arrière n'est pas aménagée en zone de pleine terre ; qu'elle est remplacée par une zone de 3m00 de profondeur affectée aux « constructions complètement et partiellement enterrées en zone de cours et jardins » ;

Considérant que le demandeur mentionne que les bâtiments des lots 15 et 16 sont construits également avec une bande de 3m00 de profondeur affectée aux constructions complètement et partiellement enterrées en zone de cours et jardins le long de leur façade arrière ;

Considérant que cette réponse est acceptable compte tenu des éléments fournis ; qu'il convient cependant de prévoir sur les 3m00 de profondeur longeant la façade arrière le recouvrement d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol ou aménagée en terrasse ;

Considérant que la demande tend au respect de la condition relative à l'aménagement des logements en tenant compte du contexte du chemin de fer à savoir ne pas prévoir de chambres côté chemin de fer ; que la demande tend également au respect de la condition de prévoir pour chaque logement des normes acoustiques supérieures et de prévoir au moins une façade "calme" ; Que ces questions devront être traitées lors de la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le demandeur a fourni une étude avec une proposition d'aménagement de logements afin de répondre à la condition émise dans l'avis ;

Considérant que l'esquisse comprend dix logements soit 5 logements par niveau (1^{er} et 2^{ème} étage) ;

Considérant qu'il apparaît que certains logements comportent un chambre du côté du chemin de fer ; que l'aménagement de 3 chambres et plus entraîne l'aménagement de chambre côté chemin de fer ;

Considérant que l'esquisse montre que la chambre est située à l'angle de l'immeuble le plus éloignée de la voie du chemin de fer ;

Considérant que le nombre de logements donnés à titre indicatif et maximum dans le tableau des prescriptions littérales est de 12 ; que le nombre de logements devra être évalué lors de la demande de permis d'urbanisme en fonction du bon aménagement des lieux, des normes minimales d'habitabilité et en tenant compte des remarques concernant les normes acoustiques, d'une façade calme et du contexte du chemin de fer (chambres) ;

Considérant qu'il convient de fournir l'avis SIAMU modifié.

AVIS : Favorable sous conditions (unanime)

- Prévoir sur les 3m00 de profondeur longeant la façade arrière le recouvrement d'une couche de terre arable de 0 ,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol ou aménagée en terrasse ;

Pour les logements :

- Pour chaque logement prévoir des normes acoustiques supérieures et prévoir au moins une façade "calme" ;

- Concevoir l'aménagement des logements en tenant compte du contexte du chemin de fer (pas de chambres coté chemin de fer) ;

- Être attentif au respect du Titre IV du RRU relatif aux normes PMR notamment concernant la modification du niveau du rez-de-chaussée.

- Fournir l'avis SIAMU en fonction de la demande modifiée.

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.