

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

Commission de concertation

séance du 22/10/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28541

Avenue Van Volxem 278

Construire une terrasse arrière au 2ème étage avec rehausse en mitoyenneté (pare-vue) et modifier la répartition intérieure des logements et la façade arrière

Etaients présents

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

Etaients absents excusés

Commune de Forest - Echevin Urbanisme 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'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 24/09/2024 au 08/10/2024 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 espace structurant et en zone de forte mixité ;

Considérant qu'un permis pour construire une maison a été délivré en 1901 ; qu'un permis pour diviser une maison unifamiliale en 3 logements avec aménagement des caves et combles en logement et mettre en conformité la profondeur des annexes, a été délivré le 22/11/2012 ; qu'un permis pour réaliser une terrasse au rez-de-chaussée arrière, déplacer l'escalier extérieur existant et rehausser le mur mitoyen, a été délivré le 09/10/2014 ; qu'un permis pour construire une terrasse a été délivré le 02/04/2020 ; Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 333 du CoBAT) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 2 logements ;

Situation projetée

Considérant que la demande porte uniquement sur le duplex du 2^{ème} étage et 3^{ème} étage ; qu'elle vise à :

- construire une terrasse suspendue avec pare-vue au 2^{ème} étage arrière,
- mettre en conformité l'extension du duplex vers les combles par la construction d'un escalier entre le 3^{ème} étage et les combles ;
- mettre en conformité le changement de répartition des espaces intérieurs ;

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 la construction d'une terrasse suspendu avec pare-vue au 2^{ème} étage arrière,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la construction d'une terrasse suspendue avec pare-vue au 2^{ème} étage arrière ;

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

- demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 207 & 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;

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

- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 4 pour la hauteur sous-plafond de la chambre dans les combles ;

Motivation

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale en tant que « *Maison bourgeoise de style éclectique, de composition symétrique, 1901. Façade en briques claires rehaussée d'éléments en pierre bleue. Baies rectangulaires. Travée centrale avancée de balcons de taille dégressive à garde-corps en ferronnerie. Porte conservée.* » ;

Considérant que des modifications sur la façade visible depuis l'espace public ont été repérées ; que la demande ne porte cependant pas sur toute la façade à rue ;

Considérant qu'au regard de l'intérêt patrimonial du bien construit, il convient de préserver les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment et de conserver les éléments architecturaux de la façade et des éventuels décors intérieurs d'origine ;

Considérant que la corniche a été masquée par un caisson en PVC ; qu'une descente d'eaux pluviales a été installée en façade à rue ; que les châssis ont été également modifiés et ne respectent pas le dessin d'origine ;

Considérant que les balcons sont d'origine, qu'il convient de les conserver ;

Considérant que ces modifications sont regrettables et nuisent aux qualités esthétiques et patrimoniales du bien ;

Considérant cependant que la demande ne porte que sur le deuxième étage et les combles ; qu'il y a lieu pour cet étage de revenir au pristin état que pour les autres étages il y a lieu soit de revenir au pristin état soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de la régulariser ;

Considérant que les photos intérieures permettent de constater que les cheminées et les moulures d'origine, situées dans les espaces de vie au 2^{ème} étage, ont été conservées ; qu'il y a cependant lieu d'attirer l'attention sur l'importance du maintien des éléments de décors intérieurs d'origine ;

Considérant que la construction d'une terrasse au 2ème étage avec pare-vue en mitoyenneté avec le bien sis au n°280 de l'Avenue Van Volxem 278 a un impact négligeable sur l'intérieur de l'îlot ; que cette terrasse permet d'offrir au triplex un espace extérieur d'agrément ; que cependant vu l'orientation des parcelles, le pare-vue risque d'engendrer des portées d'ombre sur cette propriété voisine ; que de plus la profondeur de la terrasse risque d'engendrer des portées d'ombre sur la baie vitrée de l'appartement inférieur déjà assombrie par l'annexe de l'immeuble côté droit ; qu'il y aurait lieu dès lors de réduire la profondeur de la terrasse de sorte à ne pas dépasser les 3 m par rapport à la façade voisine et dans le respect de l'article 4, Titre I du RRU ; que cette limitation permettrait de limiter l'impact du projet sur son cadre environnant ;

Considérant que la mise en conformité de l'escalier du 3ème étage vers les combles permet d'aménager une troisième chambre ; que les espaces de jour occupent le 2ème étage et les espaces de nuit le 3ème étage et les combles ; que cette nouvelle répartition des espaces intérieurs améliore la cohérence et le confort du logement par rapport à la situation de droit ; que cependant la hauteur sous plafond de la chambre située dans les combles est inférieure à la hauteur sous plafond préconisé par le RRU ; que l'appartement dispose de deux autres chambres confortables au 3ème étage ; que la chambre dans les combles peut servir de chambre secondaire ; que de se qui en découle la dérogation à l'article 4, titre II du RRU peut être accordée ;

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 qu'une citerne existante d'une capacité de 3000 litres apparaît dans la situation de droit (PU28426) ; que ce précédant permis précise qu'elle est conservée et réhabilitée ;

Considérant que la demande ne modifie pas la surface de récolte des eaux pluviales ;

Considérant qu'une descente d'eau pluviale a cependant été installée en façade à rue ; qu'il convient de l'enlever afin d'une part de préserver les qualités esthétiques de la façade et d'autre part de permettre une meilleure récupération des eaux du versant avant de la toiture ;

Considérant que le dossier est en cours de traitement auprès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) tel que le prévoit le CoBAT ; qu'il convient d'obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer ;

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Réduire la profondeur de la terrasse de sorte à ne pas dépasser les 3 m par rapport à la façade voisine et dans le respect de l'article 4, Titre I du RRU ;
- Pour le deuxième étage, en façade à rue, respecter le dessin et matériau d'origine pour les châssis et conserver les balcons d'origine ;
- Enlever la descente d'eau pluviale installé en façade à rue ;
- Maintenir les éléments de décors intérieurs d'origine ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU et s'y conformer.

Pour mémoire :

Pour les modifications en façade à rue aux autres étages, il y a lieu pour la façade à rue, soit de revenir au pristin état soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de sa mise en conformité ;

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.