

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

Commission de concertation

séance du 27/08/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28665

Avenue Van Volxem, 409 - 413

Mettre en conformité la modification de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement et de la façade à rue, et la construction d'une annexe.

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 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 ;~~

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

Considérant que le bien a été construit suite à la délivrance d'un permis en 1903 ; que le permis étant délivré avant 1932, le bien est considéré comme inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (Art. 333 du CoBAT) ;

Considérant que l'immeuble est, par ailleurs, repris à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural établi par la Direction régionale du Patrimoine culturel ; Considérant que la situation légale au regard du seul permis octroyé pour ce bien, est un immeuble à caractère mixte avec 2 commerces au rez-de-chaussée et 6 logements aux étages ; que le bâtiment comporte 3 accès (numéros 409, 411 et 413) dont l'accès aux logements correspond au n° 411 ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les actes et travaux suivants :

- la modification de destination du commerce au n° 413 en logement,
- la mise en conformité des modifications apportées en façade à rue (vitrine et porte d'accès au n° 413),
- la construction d'une annexe arrière et la modification de la répartition du logement;

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

- Modifications visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS - Prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21), pour les modifications apportées en façade à rue,
- Modifications sur un bien à l'inventaire (CoBAT, Art. 207) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué en ce qu'elle présente une dérogation (non sollicitée) à l'Art. 8, Titre II du RRU pour le manque d'un sas entre la pièce du WC et la cuisine ;

Motivation

Considérant que le PRAS prévoit en son point 21, que toute modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, ces conditions particulières sont arrêtées après avis de la commission de concertation ;

Considérant que l'ancienne vitrine et la porte d'accès au commerce sis au n° 413 ont été remplacées par des éléments en PVC blanc ; que cette modification diminue fortement les qualités architecturale et patrimoniale de la façade ; que de ce fait, cette modification ne peut pas être acceptée ; qu'il convient de remplacer la porte et le châssis de vitrine en PVC par des modèles en bois, en harmonie avec l'architecture de la façade ;

Considérant par ailleurs, que cette modification fait partie du remplacement général des portes, châssis de fenêtre et vitrines de la façade à rue; que le choix du PVC blanc a été porté sur l'ensemble (à l'exception de la porte d'entrée principale d'origine au n°411 qui a été conservée) ; que les soupiraux sous les deux vitrines ont été bouchés ; que cela ne répond pas aux objectifs de la ZICHEE ; qu'il convient, lors des prochains travaux, soit de remettre la façade en pristin état, soit viser des travaux permettant d'améliorer son aspect moyennant notamment le remplacement des éléments en PVC ; que le 2^{ème} choix implique l'octroi d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il a été constaté aussi, que la corniche du fronton couronnant l'avant-corps central est fort détériorée ; qu'elle est de belle facture et se constitue en élément de composition important de la façade ; qu'il convient dès lors d'envisager sa restauration dans un court délai, vu son état ;

Considérant que, s'agissant d'un immeuble de rapport, l'aménagement de 2 logements par étage semble correspondre à la situation d'origine ; que de plus, des renseignements urbanistiques rédigés en 2016 et en 2020 attestent de l'existence de 2 logements sous combles et la transformation des 2 commerces au rez-de-chaussée, en logements ; que la demande de mise en conformité du commerce au n° 413 en logement n'a donc, pas raison d'être ;

Considérant que l'annexe arrière implique une profondeur du bâti de moins de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, et ne dépasse pas la profondeur des constructions de référence attenantes ; qu'en termes de hauteur, l'annexe ne dépasse pas non plus la hauteur

des constructions attenantes ; qu'au regard des caractéristiques énoncées ci-avant, la construction de l'annexe pourrait être acceptée ;

Considérant cependant, que cette extension ne peut pas être considérée comme qualitative vu la composition de sa façade, les finitions et les teintes choisies ; qu'elle ne parvient pas à s'insérer de manière harmonieuse dans la volumétrie du contexte urbain immédiat ; qu'il convient dès lors, de revoir la façade de l'annexe ;

Considérant en outre, que suite à la construction de l'annexe, la terrasse d'accès au jardin a été déplacée ; que cette modification diminue la surface végétale en intérieur d'îlot ; que la demande ne s'accompagne pas des mesures visant au maintien et/ou l'augmentation des surfaces végétalisées sur la parcelle ; que la végétalisation de la toiture de l'annexe pourrait (par exemple) combler ce manque ; que la végétalisation de toitures participe au confort thermique des bâtiments et permet de diminuer l'effet d'îlot de chaleur en ville ; qu'il convient dès lors, de prévoir une végétalisation semi-intensive sur cette toiture plate;

Considérant, malgré la construction de l'annexe, que le logement reste peu qualitatif en termes d'habitabilité ; que cela se traduit sur les aspects suivants :

- Les problèmes de circulation interne que le logement présente,
- L'aménagement de pièces (bureau et cuisine) sans ventilation ni éclairage naturel, notamment à cause de la construction de l'annexe,
- Le manque d'un espace tampon entre la pièce d'eau où se trouve le WC et la cuisine (Art. 8, Titre II du RRU),
- L'accès à la cave via la chambre à coucher aménagée dans l'annexe, cet accès a été pratiqué à la suite de la suppression de l'accès d'origine via les communs,
- Le manque d'intimité du séjour, du fait qu'il soit attenant à l'espace public ;

Considérant qu'il convient donc, de revoir l'aménagement interne du logement dans le respect du RRU, Titre II et en supprimant l'accès à la cave, depuis la chambre à coucher ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales encourage 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 infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que la demande prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 1000L ; que cependant, aucune note technique développant les calculs qui ont mené à un tel choix n'a été introduite ; qu'il convient dès lors d'introduire une note de ce type, dans le respect du RCU en la matière ;

Considérant que le dossier photographique de la demande montre qu'en façade arrière des tuyaux d'évacuation des fumées ont été pratiqués ;

Vu l'Art. 64, Titre XIII du règlement sur les Bâtisses et la Voirie :

[...]L'élévation des souches et tuyaux de cheminées au-dessus du toit (mesures prises du côté le plus bas) pour les bâtiments à front de rue et les bâtiments de derrière doit être au moins de 2m20, quand les souches et tuyaux sont placés vers la naissance des versants du toit, et de 1 mètre quand ils sortent du toit par un autre point. Les cheminées d'annexes doivent rejoindre la façade postérieure du bâtiment principal et déboucher à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche du dit bâtiment. [...]

Considérant qu'il convient de respecter ce règlement pour toute évacuation de fumées ;

Considérant le constat qu'une antenne parabolique a été installée en façade arrière ; qu'il convient, afin de se conformer au RRU, Titre I, Article 10 et à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 avril 2011 et du 13 novembre 2008 et ses modifications, de prévoir que l'antenne soit de la même teinte que le revêtement de la façade arrière ou qu'elle soit transparente et que cette antenne ait un diamètre maximum de 40 dm².

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Remplacer la porte et le châssis de vitrine en PVC par des modèles en bois, en harmonie avec l'architecture de la façade ;
- Revoir la façade de l'annexe afin qu'elle soit en harmonie avec la configuration et finitions du restant des façades arrière de l'immeuble ;
- Prévoir une végétalisation semi-intensive pour la toiture plate de l'annexe ;
- Revoir l'aménagement interne du logement dans le respect du RRU, Titre II et en supprimant l'accès à la cave depuis la chambre à coucher ;
- Au sujet de la gestion des eaux pluviales dans la parcelle, introduire une note technique dans le respect du RCU en la matière ;
- Respecter l'Art. 64, Titre XIII du règlement sur les Bâtisses et la Voirie pour toute installation de souches et tuyaux de cheminées en façade arrière ;
- Se conformer au RRU, Titre I, Art.10 et à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 avril 2011 et du 13 novembre 2008 et ses modifications, pour toute installation d'antennes paraboliques ;

Pour mémoire :

- Lors de prochains travaux en façade à rue, soit remettre la façade en pristin état, soit introduire une demande de permis d'urbanisme visant des travaux d'amélioration de la façade à rue, moyennant notamment le remplacement des éléments en PVC.
- En façade à rue, envisager la restauration dans un court délais, de la corniche du fronton couronnant l'avant-corps central ;

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.