

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

Commission de concertation
séance du 18/02/2025
Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28813

Avenue Van Volxem, 314

Démolir partiellement un garage à rue et modifier le nombre de logements de 1 à 3.

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 21/01/2025 au 04/02/2025 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 zone de forte mixité et en espace structurant ;

Considérant que 8 permis d'urbanisme sont concernés pour ce bien :

- PU1395 pour la construction d'une maison a été délivré en 1898 ;
- PU5043 pour la transformation d'une maison a été délivré le 15/10/1909 ;
- PU10162 pour la construction d'une toiture vitrée a été annulé le 06/01/1929 ;
- PU10837 pour établir marquise a été délivré le 08/08/1930 ;
- PU12647 pour la construction d'un mur de clôture a été délivré le 05/04/1935 ;
- PU20515 pour la construction d'un garage a été délivré le 23/11/1983 ;
- PU21507 pour la transformation d'un garage a été non réalisé ;
- PU28355 pour mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en 4 logements a été refusé le 21/09/2023 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale située en recul par rapport à la rue et disposant d'un garage en partie avant ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- démolir partiellement le volume avant (garage) pour y aménager :
 - o une zone de recul sur la partie gauche avec des parties plantées
 - o un local vélos à l'arrière et un carport à l'avant sur la partie droite, avec une nouvelle toiture en pente,
 - o une grille à front de rue,
- modifier le nombre de logements de 1 à 3, à savoir :
 - o un duplex 3 chambres à l'arrière du rez inférieur et au rez supérieur,
 - o un appartement 2 chambres au 1^{er} étage,
 - o un duplex 4 chambres au 2^{ème} étage et dans les combles,
- isoler la façade arrière et latérale droite,
- créer une cour anglaise accessible depuis la chambre 1 au niveau du rez inférieur,
- planter un arbre à haute tige dans la zone de cour et jardin,
- modifier la façade par la modification des baies au rez supérieur (gabarits d'origine) et installer de garde-corps ;

Instruction

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

- actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6), pour la cour anglaise et l'isolation des façades arrière et latérale,
- dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU, pour l'isolation des façades arrière et latérale,
- dérogation à l'Art. 5, Titre I du RRU, pour la modification de hauteur de la façade à l'alignement du trottoir,
- dérogation à l'Art. 6, Titre I du RRU, pour la modification de la toiture du volume avant,
- modification des caractéristiques urbanistiques du bien (PRAS, Prescriptions particulières, 4.5.1°), pour la démolition partielle du volume avant et la modification de la façade avant du bâtiment principal ;

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

- dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU, pour l'isolation des façades arrière et latérale,
- dérogation à l'Art. 5, Titre I du RRU, pour la modification de la hauteur de la façade du volume avant,
- dérogation à l'Art. 6, Titre I du RRU, pour la modification de la toiture du volume avant ;
- dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU, pour la chambre 1 au niveau du rez inférieur et la chambre 4 dans les combles ;

Considérant que pendant l'enquête publique une réaction a été émise, portant sur les aspects suivants :

- questionnement relatif à la façade latérale, les baies seront-elles modifiées ?
- pourquoi représenter les profils mitoyens ?
- la hauteur de la maison est-elle modifiée ?
- la gestion des eaux pluviales en zone de recul sera-t-elle problématique ?

Considérant que les réponses aux questions ont été fournies en séances ; que les baies de la façade latérale ne sont pas modifiées ; que la hauteur du bien n'est pas non plus modifiée ;

Motivation

Zone de recul

Considérant que la démolition partielle du volume avant (garage) permet de se conformer davantage à l'Art. 11, Titre I du RRU ; que par ailleurs cette mesure permet d'offrir un accès plus fluide et fonctionnel au bâtiment principal, tout en améliorant sa visibilité depuis la voie publique ;

Considérant que la nouvelle zone de recul est majoritairement recouverte d'un revêtement perméable ; qu'il n'est cependant pas précisé ; qu'une petite surface végétalisée y est prévue ; que le demande signale en séance que la zone doit restée dégagée afin de permettre aux véhicules de secours d'y accéder ; que la proposition paraît acceptable que cependant afin d'améliorer les qualités perméables et végétales de la parcelle tout en permettant l'accès SIAMU, il convient de prévoir des dalles engazonnées et de rappeler que le stationnement de véhicule est interdit en zone de recul ;

Considérant qu'une partie construite et fermée est maintenue en partie avant en vue de l'aménagement d'un local à vélos et d'un carport ; que ce nouvel agencement ne génère ni construction supplémentaire ni augmentation des surfaces imperméables en zone de recul ;

PRAS 0.6 et RRU, Titre I

Considérant que la création d'une cour anglaise arrière tend à augmenter la surface imperméable à l'intérieur de l'îlot ; que cependant cette augmentation est relativement faible ; que la création de la cour permet d'agrandir la baie de fenêtre de la chambre attenante ; que l'impact de cette intervention sur l'intérieur de l'îlot est minime ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière est acceptable étant donné que son impact sur les propriétés voisines est négligeable et qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'isolation de la façade latérale est également peu impactante ; que cependant dans la mesure où cette façade est visible depuis l'espace public et ornée d'éléments décoratifs sous forme de bandeaux en relief, il y a lieu de reproduire reliefs en veillant à assurer la continuité des motifs présents en façade avant ;

Considérant qu'une corniche est présente en façade latérale ; qu'elle est qualitative ; qu'il convient de la conserver et d'adapter les reliefs afin de préserver sa lisibilité en façade ;

Considérant que l'isolation de ces deux façades a un impact minime sur l'intérieur de l'îlot et permet d'améliorer le confort thermique des logements ; que la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU peut être accordée ;

Considérant que la modification de hauteur de la façade à l'alignement avec le trottoir ne dénature pas l'aspect architectural du bien dans son ensemble ; que la présence d'une grille permet de préserver l'alignement tout en apportant une certaine transparence ; que la dérogation à l'article 5, Titre I du RRU peut être accordée ;

Considérant que la toiture plate du volume avant est remplacée par une toiture inclinée ; que l'inclinaison de cette dernière demeure relativement modérée ; que son incidence sur les propriétés voisines, notamment en termes d'ombre portée, est négligeable ; qu'en effet elle est implantée à une distance de 4,60 m du voisin situé au n°312 Avenue Van Volxem et à 5,92 m du voisin situé au n°318 Avenue Van Volxem ; que la dérogation à l'article 6, Titre I du RRU peut être accordée ;

Façade avant

Considérant que la réhabilitation des baies d'origine situées au rez supérieur en façade avant permet d'offrir une lecture plus cohérente de la composition architecturale de la façade ; que les garde-corps vitrés proposés devant les baies s'intègrent harmonieusement à l'ensemble grâce à leur sobriété et à leur transparence ;

Considérant que les modifications apportées en façade ne tendent pas à diminuer sa valeur esthétique et patrimoniale ;

Considérant néanmoins qu'il est regrettable que l'ensemble des châssis soit en PVC ; qu'il convient, lors du prochain remplacement des châssis de fenêtre, de retrouver le matériau d'origine, à savoir le bois, afin de préserver l'authenticité architecturale du bâtiment ;

Considérant que les matériaux de la porte d'accès au bâtiment principal ne sont pas renseignés dans les plans de réalisation ; qu'il y a lieu de les préciser ;

RRU, Titre II

Considérant que l'agrandissement de la fenêtre de la chambre 1 au niveau du rez inférieur ne parvient pas à offrir à cette chambre un apport de lumière naturelle suffisant ; que la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU reste importante et ne peut dès lors pas être accordée ; qu'il y a lieu de supprimer la dérogation en élargissant la fenêtre de la chambre 1 ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, article 10 pour la chambre 4 située dans les combles peut être accordée, étant donné que la différence entre les surfaces éclairantes prescrites et projetées est minimale ;

Logement

Considérant que les logements proposés présentent un aménagement qualitatif ; que chaque appartement dispose d'un espace de vie confortable à l'avant et de chambres à l'arrière ; que le nombre de dérogations demeure relativement faible ; que le projet intègre une mixité de logements ; que l'accès au jardin est directement assuré depuis un logement trois chambres ; que des espaces communs, tels qu'un local vélos/poussettes, un local d'entretien et un local poubelle, sont également prévus, garantissant ainsi un aménagement cohérent et adapté aux besoins des résidents ; que cette initiative contribue à renforcer la conformité du projet aux articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ; que la division de la maison unifamiliale en trois logements est acceptable ;

Eau

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 que le projet prévoit la réhabilitation de la citerne existante ; qu'il y a lieu de mieux détailler la proposition en envisageant la possibilité de réutiliser les eaux pluviales à des fins domestiques dans le respect du RCU en la matière ; qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'utiliser les toitures plates comme toiture stockante et d'infiltrer dans la parcelle le trop-plein de la citerne ;

Considérant qu'il y a lieu de porter une attention particulière à l'exposition de la citerne au gel compte tenu de la modification du relief ;

Plans de réalisation

Considérant que plusieurs incohérences et absences figurent dans les plans de réalisation, notamment :

- L'absence de détails dans la coupe au niveau de la jonction entre la fenêtre située à droite du rez supérieur et le carport ;
- L'absence de la porte du carport dans la coupe ;
- Une discordance entre les représentations de la porte menant au jardin, qui apparaît bipartite en plan mais simple en élévation ;
- Une incohérence dans l'emplacement de la citerne, figurant à deux positions différentes selon le plan du rez inférieur et l'élévation ;
- Une différence entre la situation projetée et la situation de droit concernant la largeur de la fenêtre centrale en façade avant au niveau du rez-de-chaussée supérieur ;

Considérant qu'il y a lieu de rectifier ces erreurs afin d'assurer la conformité et la cohérence des plans de réalisation ;

SIAMU

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

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Pour le revêtement de la zone de recul, prévoir un revêtement de dalles engazonnées et le représenter dans les plans de réalisation ;
- Pour la façade latérale prévoir des reliefs afin d'assurer la continuité des motifs présents en façade avant et veiller à maintenir la lisibilité de la corniche latérale ;
- Supprimer la dérogation de la chambre 1 au rez inférieur, en élargissant la fenêtre ;
- Préciser le matériau de la porte d'entrée dans les plans de réalisation ;
- Pour la gestion des eaux pluviales, détailler les dispositifs en envisageant une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques, l'utilisation des toitures plates en toiture stokantes et l'infiltration du trop-plein de la citerne sur la parcelle ;
- Dans les plans de réalisation, rectifier les erreurs suivantes :
 - o L'absence de détails dans la coupe au niveau de la jonction entre la fenêtre située à droite du rez supérieur et le carport,
 - o L'absence de la porte du carport dans la coupe,
 - o Une discordance entre les représentations de la porte menant au jardin, qui apparaît bipartite en plan mais simple en élévation,
 - o Une incohérence dans l'emplacement de la citerne, figurant à deux positions différentes selon le plan du rez inférieur et l'élévation,
 - o Une différence entre la situation projetée et la situation de droit concernant la largeur de la fenêtre centrale en façade avant au niveau du rez-de-chaussée supérieur,
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Pour mémoire : la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement.

La dérogation à l'Art. 4, 5 et 6 du Titre I du RRU, sont accordées sous réserve du respect des conditions émises ci-avant.

La dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU, pour la chambre 1 au niveau du rez inférieur est refusée.

La dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU, pour la chambre 4 dans les combles est accordée.

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.