

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

Commission de concertation

séance du 10/06/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28918

Avenue des Villas, 69

Mettre en conformité la modification de la répartition des logements par l'extension du logement du 3ème au 4ème étage, la modification du volume du 4ème étage, aménager une terrasse et modifier la façade à rue.

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 13/05/2025 au 27/05/2025 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 ;~~

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

Considérant que le bien est sis dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n°5 « Quartier de l'Avenue des Villas » - Lot 1 ;

Considérant qu'un permis pour la démolition d'une ancienne maison et la construction de l'immeuble existant a été délivré en 1936 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble d'habitation comprenant 4 logements, 2 locaux d'entreposage côté rue liés au logement du 1^{er} étage, et des locaux annexes aux logements au 4^{ème} étage ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- la mise en conformité de la modification du volume arrière au 4^{ème} étage,
- la modification du logement au 3^{ème} étage en duplex par son extension vers le 4^{ème} étage,
- le remplacement de l'ensemble de châssis de la façade à rue,
- l'aménagement d'une terrasse arrière accessible depuis le 4^{ème} étage ;

Instruction

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

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6) pour la mise en conformité du volume arrière au 4^{ème} étage et l'aménagement de la terrasse,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour la mise en conformité du volume arrière au 4^{ème} étage et l'aménagement de la terrasse,
- dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 pour la mise en conformité du volume arrière au 4^{ème} étage;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle vise des modifications visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – Prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21) pour le remplacement des châssis de fenêtre en façade à rue ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au RRU, Titre I énoncées ci-avant ;

Motivation

PRAS 0.6

Considérant que la modification du volume au 4^{ème} étage consiste en l'élargissement de la façade arrière dans sa partie la plus profonde (contre le n° 67) ; qu'elle n'engendre pas de diminution des qualités architecturales en partie arrière ;

Considérant qu'un document photographique aérien montre que la modification du volume arrière au 4^{ème} étage était déjà effectuée en 1953 ; que la construction de l'immeuble a dû avoir lieu dès l'obtention du permis de bâtir, en 1936 ; qu'il apparaît donc, fort probable que cette modification ait été exécutée lors de la construction de l'immeuble ; qu'on peut dès lors l'estimer intégrée au contexte environnant ; que compte tenu de l'ancienneté avérée de l'intervention, il n'y a pas lieu d'appliquer la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse arrière participe à l'amélioration des qualités paysagères en intérieur d'îlot ; qu'il convient cependant d'améliorer davantage les qualités végétales de l'intérieur d'îlot par la végétalisation des surfaces de la toiture non aménagées en terrasse ; qu'une végétalisation qualitative pourrait améliorer nettement l'aspect de cette toiture sans devoir rehausser la hauteur des acrotères ;

Considérant par ailleurs que la végétalisation de toitures peut contribuer à améliorer le confort thermique des surfaces habitables et à diminuer l'effet d'îlot de chaleur ;

RRU, Titre I

Considérant que l'analyse de la demande permet d'affirmer que la modification du volume au quatrième étage n'engendre pas de dérogation au règlement en vigueur à l'époque de la construction de l'immeuble ; qu'il apparaît que les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU ne sont pas d'application pour cette modification ;

Considérant que la terrasse arrière est proposée est aménagée en retrait par rapport aux limites mitoyennes latérales et dans le respect du Code Civil ; que cette mesure permet d'éviter des vues intrusives vers les propriétés voisines ; qu'elle permet par ailleurs, de retrouver un espace d'agrément pour le duplex proposé ; que de ce qui en découle la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU pour cette terrasse peut être accordée ;

PRAS 21

Considérant que la demande prévoit en façade à rue le remplacement de l'ensemble de châssis de fenêtre par des modèles en aluminium de teinte noire, respectant la division des châssis existants ; que cette mesure s'inscrit positivement dans la composition de la façade ; qu'elle peut être acceptée ;

Considérant que le plan de la façade à rue projetée indique que la porte sera conservée ; que cependant la demande n'avance pas d'information sur l'éventuel remplacement de la teinte ; que de plus le plan ne montre pas la ferronnerie existante sur la surface vitrée de la porte ; que cette ferronnerie est qualitative du point de vue patrimonial et esthétique ; qu'il convient de la préserver et de corriger le plan de la façade en situation projetée en l'ajoutant et en indiquant la teinte de la porte en cohérence avec la façade ; qu'il convient aussi de corriger le dessin en y ajoutant le double cadre des châssis de fenêtre ; qu'enfin le remplacement de l'ensemble des châssis devrait être précisé en plan ;

PPAS

Considérant que la demande est conforme au PPAS n°5 ;

Habitabilité

Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié ; que le duplex proposé est qualitatif ; que son niveau d'habitabilité tend au respect du RRU, Titre II ;

Eau

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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 infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que la demande se présente comme l'opportunité d'améliorer la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ; qu'elle n'avance pas cependant, de mesures dans ce sens et qu'il convient de les envisager dans le respect du RCU en la matière ;

Considérant que le demandeur déclare en séance son intention de placer une citerne de récupération des eaux pluviales ; qu'il convient de porter une attention particulière à son dimensionnement ;

SIAMU

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

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Végétaliser la surface de la toiture du 3^{ème} étage non aménagées en terrasse ;
 - En façade à rue :
 - proposer une même teinte pour l'ensemble des châssis,
 - préserver la ferronnerie de la porte,
 - indiquer la teinte de la porte,
 - préciser le double cadre des châssis de fenêtre aux étage,
- Intégrer ces précisions dans les plans de réalisation ;
- Envisager des mesures visant l'amélioration de la gestion des eaux pluviales dans le respect du RCU en la matière ;
 - Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

La dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU est accordée pour la terrasse.

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.