

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

**Commission de concertation**  
**séance du 14/05/2024**  
Urbanisme Environnement

Téléphone :  
02.348.17.21/26  
Courriel :  
commissiondeconcertation@forest.brussels

**AVIS : PU 28414**

Rue Timmermans, 70

**Rehausser une partie de la toiture pour y étendre le logement du 3<sup>ème</sup> étage et modifier la répartition intérieure des logements.**

---

Étaient présents

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

Étaient absents excusés

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement  
Commune de Forest

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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 16/04/2024 au 30/04/2024 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 ;~~

## **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 zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation ;

Considérant que l'immeuble a été construit suite à la délivrance d'un permis en 1932, des transformations ont eu lieu suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme en 2007 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble à 4 logements;

Considérant que la demande vise à rehausser une partie de la toiture pour y étendre le logement du 3<sup>ème</sup> étage et modifier la répartition intérieure ;

## **Instruction de la demande**

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- actes et travaux qui portent atteinte en intérieur d'ilot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6), pour la modification de la toiture et la terrasse arrière,
- modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS - Prescriptions particulières, 2.5.2°), pour la toiture,
- modifications visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – Prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21), pour la partie à rue de la modification,
- dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Articles 4 et 6, pour la toiture ;

## **Motivation**

Considérant que la rehausse vise à améliorer le rapport de hauteur entre les bâtiments de référence aux numéros 66 et 72 de la rue Timmermans ;

Considérant que des caractéristiques telles que la largeur de la rue Timmermans et la hauteur moyenne des façades sur cette rue, permettent une faible perception de l'extension depuis l'espace public ; que de ce qui en découle, la proposition s'inscrit dans les objectifs de la ZICHEE ;

Considérant que la toiture proposée modifie les caractéristiques urbanistiques et architecturales du bien notamment par le prolongement du versant vers l'arrière; qu'une rehausse de ce type pourrait être acceptée sur le principe ;

Considérant cependant, que la hauteur de la toiture dans son point culminant engendre un développement de façade arrière en disproportion par rapport à la volumétrie de l'immeuble aux étages inférieures ; et cela malgré le recul de la nouvelle façade arrière ; que la composition de cette nouvelle façade arrière ne permet pas la lecture des niveaux, que le positionnement des baies dans les pièces ne permet pas une vue aisée vers l'extérieur, que la hauteur à vivre est en disproportion par rapport aux pièces du niveau inférieur du duplex qui présente une hauteur sous plafond inférieure au minimum fixé par le RRU titre II, que l'ajout de la volumétrie au logement (140m<sup>3</sup>) permet l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain ;

Considérant dès lors qu'il convient de revoir la volumétrie arrière de l'extension en tenant en compte une diminution de hauteur ;

Considérant que les qualités végétales sont améliorées au regard de la surface végétalisée proposée à côté de la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage ; que cette mesure s'inscrit dans les objectifs de la prescription générale du PRAS ;

Considérant qu'à l'analyse de la demande il a été constaté que le remplacement en façade à rue des châssis de fenêtre d'origine n'a pas été l'objet d'un permis accordé; que les éléments de remplacement ne respectent ni les matériaux ni la configuration d'origine ; que ce remplacement a diminué de manière importante la qualité architecturale et patrimoniale de cette façade ; qu'il convient soit introduire une demande de mise en conformité, soit de revenir au pristin état; que le demandeur déclare en séance l'intention de la copropriété de l'immeuble de remplacer les châssis à rue par des modèles plus qualitatifs ;

Considérant le constat qu'en façade à rue, la porte, la corniche et les ferronneries sont d'origine ; que ses éléments sont qualitatifs ; qu'il convient dès lors de les préserver ;

Considérant que l'extension proposée n'est pas de nature à engendrer des nuisances de l'ordre de portées d'ombre sur les constructions voisines, compte tenu de l'orientation des constructions du contexte urbain immédiat ; que les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 pourraient être accordées sous condition de revoir le volume de l'extension ;

Considérant que la terrasse proposée n'engendre pas des nuisances de l'ordre des vues intrusives vers la propriété voisine au n° 66 en ce qu'un écart de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne commune y est prévue ;

Considérant que les plans de la demande présentent des erreurs relatives à la façade à rue, à savoir :

- la corniche,
- le bow-window, en ce qui concerne le garde-corps en fer forgé, le soubassement et la console en pierre bleue,
- le soubassement en pierre bleue de la façade et l'absence des soupiraux,
- le jeu des plans des parties en brique,
- etc.

Considérant qu'il convient dès lors de corriger les plans de la demande ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme 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 ne prévoit pas des mesures additionnelles pour la gestion des eaux pluviales, suite à la modification des surfaces de récolte ;

Que cependant il est mis en avance des mesures prises par la copropriété, telles que la réutilisation partielle des eaux de pluie à des fins domestiques ;

Que par ailleurs, la demande prévoit de végétaliser une toiture plate de 4,7m<sup>2</sup> que cette surface est réduite mais prévoit une épaisseur de 30 cm de substrat permettant de retenir jusqu'à 37,6 lt d'eau ; que cette mesure améliore le système de récolte existant ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

**AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de:**

- Revoir la volumétrie arrière de l'extension en tenant en compte une diminution de hauteur de l'extension ;
- Etudier la possibilité d'installation des nichoirs sur les nouvelles parois de l'extension;
- Corriger les plans de la demande ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Pour Mémoire :

- En ce qui concerne les modifications apportées en façade à rue, soit introduire une demande de mise en conformité, soit revenir au pristin état
- Préserver en façade à rue, des éléments tels que la porte, la corniche et les ferronneries.

**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.*