

Téléphone :  
02.348.17.21/26

Courriel :  
commissiondeconcertation@forest.brussels

## **AVIS : PU 28469**

Avenue Wielemans Ceuppens, 115

**Modifier la toiture, réaliser une lucarne, aménager 1 terrasse et étendre le logement du 3ème étage aux combles.**

---

### 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'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 : 1 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 zone mixte et le long d'un structurant ;

Considérant qu'un permis de bâtir PU 6537 pour construire une maison a été délivré le 17/04/1914 ; qu'un permis de bâtir PU 7273 pour la surélévation arrière a été délivré le 27/01/1922 et annulé le 18/05/1923 ; qu'un permis d'urbanisme PU 22456 pour fermer les terrasses par des châssis en PVC a été délivré le 30/09/1999 ;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit à 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 comportant 4 logements, à savoir 1 par niveau du rez-de-chaussée au 3<sup>ème</sup> étage ;

## Objet de la demande

Considérant que la demande porte uniquement sur le 3<sup>ème</sup> étage et les niveaux sous combles ;

Considérant que la demande vise la mise en conformité des modifications apportées au volume de la toiture principale ;

Considérant par ailleurs, que la demande vise les actes et travaux suivants :

- étendre le logement du 3<sup>ème</sup> étage vers les combles,
- réaménager le logement avec de modifications structurelles,
- modifier le volume du versant arrière de la toiture par la construction d'une lucarne,
- aménager une terrasse au niveau des combles,
- privatiser la cage d'escalier commun depuis le palier du 2<sup>ème</sup> étage,

Considérant que lors de l'enquête public, 1 réaction a été enregistrée, portant principalement sur les motifs suivants :

- les vis-à-vis engendrés par la création de la terrasse au niveau des combles ;
- l'impact de la lucarne vers les propriétés voisines vues intrusives ;

## 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 de la lucarne arrière et pour l'aménagement et de la terrasse au niveau des combles ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'aménagement de la terrasse au niveau des combles et ses garde-corps ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation énoncée ci-avant ;

## Motivation

### PRAS 06

Considérant que la demande ne tend pas à modifier les surfaces perméables en intérieur d'îlot ; que les modifications extérieures se développent entièrement dans le contexte bâti de la parcelle ;

Considérant que la terrasse ne diminue pas les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant cependant que le projet de terrasse ne s'accompagne pas de l'aménagement d'une toiture végétale sur la partie de la toiture non investie par la terrasse ; qu'il conviendrait de végétaliser la partie de la toiture plate non utilisée en tant que terrasse ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant la mise en conformité des versants de la toiture principale, que la note explicative indique que étaient déjà construite avant 1996 ; Que les documents photographiques (source BRUCIEL) permettent de le confirmer ; qu'il y a lieu d'appliquer l'article 330 ; que ces modifications sont conforme à la réglementation en vigueur à l'époque de leur construction ; que de plus on peut estimer qu'elles sont intégrées au cadre environnant ; qu'elle fait partie dès lors, du contexte bâti qui délimite l'intérieur d'îlot ;

Considérant de ce qui en découle que, la demande s'inscrit dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

## RRU Titre I

Considérant la dérogation à l'Art. 4, du Titre I du RRU pour l'aménagement de la terrasse et ses garde-corps ;  
Considérant que l'aménagement de la terrasse permet de doter le duplex d'un espace d'agrément extérieur et d'améliorer son habitabilité ;  
Considérant de ce qui en découle que la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU est accordée ;

## Lucarne

Considérant que la construction de la lucarne sur le versant arrière de la toiture principale s'insère convenablement dans la volumétrie de l'immeuble tout en respectant le RRU en terme de gabarit ; qu'en outre elle permet d'améliorer les qualités du logement, ainsi que l'apport de lumière naturelle ; qu'elle est dès lors acceptable ;

## Aménagements intérieurs

Considérant que la porte d'entrée du triplex est placée directement sur le palier du 2<sup>ème</sup> étage ; que la cage d'escalier commune devient privative à partir de ce niveau ;  
Considérant que cette mesure n'a pas été acceptée par le Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale SIAMU, il faudrait adapter les plans en tenant compte de l'avis du SIAMU ;  
Considérant que pour le triplex la demande propose une nouvelle répartition des fonctions ; que cette modification permet de séparer les espaces jour et nuit, étant donné que les chambres et pièces d'eau sont organisées aux niveaux inférieur et supérieur des combles et le séjour traversant avec cuisine ouverte est proposé au niveau du 3<sup>ème</sup> étage ; Que cette nouvelle répartition tend à augmenter le confort du logement ;  
Considérant que la répartition proposée correspond au bon aménagement des lieux ;

## Façade à rue

Considérant qu'une amenée d'air sur la fenêtre du 3<sup>ème</sup> étage a été constatée en façade à rue ; que le Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Art. 10 interdit toute installation technique externe de conditionnement d'air en façade à rue et ne peut être visible à partir de la voie publique ; qu'il conviendrait dès lors de supprimer l'amenée d'air en façade à rue ;

## Faune

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 la nouvelle lucarne serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

## Gestion des eaux de pluie

Considérant que la note explicative nous renseigne qu'il n'y a pas de citerne d'eau pluviale ; que les eaux de pluie sont dirigées vers l'égout ; qu'il n'est pas prévu la végétalisation de la toiture plate autour de la terrasse ;  
Considérant cependant que dans les plans de la situation de droit une citerne d'eau de pluie est dessinée ;  
Considérant que la modification du volume de la toiture engendre une modification du système de récolte des eaux pluviales ;  
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 privilégier l'aménagement de surfaces végétalisées permettant l'infiltration, l'évapotranspiration et le tamponnage des eaux pluviales, que le choix de ces techniques permet, entre autres, de rencontrer une meilleure qualité de l'eau rejetée ;  
Considérant que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;  
Considérant qu'il convient d'étudier la possibilité de prévoir un dispositif de dispersion des eaux pluviales in situ (Article 2 du RCU), soit en cas d'exemption, de prévoir un système de temporisation du rejet des eaux de pluies à l'égout (Article 3 du RCU) conforme au Règlement Communal d'Urbanisme ; qu'une note sur la gestion des eaux pluviales doit être fournie ;

## SIAMU

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

**AVIS favorable sous conditions (unanime):**

- Végétaliser la partie non-accessible de la toiture plate ;
- Planter des nichoirs intégrés afin de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;
- 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 et modifier les plans en conséquence ;
- En façade à rue supprimer l'amenée d'air de la fenêtre au 3<sup>ème</sup> étage ;

La dérogation à l'art. 4, titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, pour la terrasse, 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.*