

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

# Commission de concertation

## séance du 04/03/2025

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## **AVIS : PU 28853**

**Avenue Mozart 60**

**Mettre en conformité la fermeture de terrasse et la construction d'une annexe au 1er étage et modifier le volume de cette annexe avec rehausse en mitoyenneté**

---

Etaients 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

Etaients 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 04/02/2025 au 18/02/2025 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 ;~~

### **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 d'habitation ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU15638 pour la construction d'une maison a été délivré le 18/01/1951 ;

Considérant que l'annexe I mentionne que le bien est un immeuble de logement collectif ; qu'il s'agit d'une erreur matérielle ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 6 appartements, soit 2 par niveau, du rez-de-chaussée au 2<sup>ème</sup> étage ;

### **Situation projetée**

Considérant que la demande porte uniquement sur le logement situé sur la travée de droite du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la demande vise à :

- mettre en conformité la suppression de la terrasse arrière au 1<sup>er</sup> étage,
- démolir une véranda en infraction pour construire une annexe au 1<sup>er</sup> étage avec rehausse en mitoyenneté ;

### **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 véranda,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 4 et 6 pour la véranda ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 4 et 6 pour la véranda ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 3 pour le salon véranda ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour la cuisine/salle-à-manger ;

Considérant que lors de l'enquête publique une réaction a été enregistré portant principalement sur :

- le fait que les propriétaires n'ont pas été avertis,
- que des contacts ont été tentés avec la demanderesse sans succès,
- des craintes concernant la stabilité des construction suite aux travaux ;
- les questions relatives à la mitoyenneté ;

### **Motivation**

Considérant que des documents photographiques (source BRUCIEL) attestent que la suppression de la terrasse arrière du premier étage au profit d'une véranda remonte à une période antérieure à 1977 ; que cette intervention était conforme à la réglementation en vigueur à l'époque ; que le projet prévoit le remplacement de cette véranda par une annexe de gabarit équivalent, bénéficiant d'une isolation par l'intérieur afin d'en améliorer la performance énergétique ; que son emprise est similaire à celle de l'annexe située au rez-de-chaussée ; qu'elle s'intègre harmonieusement dans la volumétrie arrière de l'immeuble ; qu'elle n'occasionne aucune réduction des surfaces perméables au sein de l'îlot ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du RRU peuvent être accordées, dans la mesure où elles ne concernent qu'une portion restreinte de la toiture de l'annexe et induisent un impact négligeable en termes d'ombrage sur la propriété voisine sise au n°62, avenue Mozart ;

Considérant que la demande permet de supprimer une baie en mitoyenneté non conforme au bon aménagement des lieux ;

Considérant que suite à la réaction à l'enquête publique il y a lieu de rappeler de tenir compte du droit des tiers ;

Considérant que cette nouvelle annexe contribue à l'agrandissement des espaces de vie ; que la cuisine/salle à manger et le salon peuvent être considérés comme un seul volume d'une superficie de 36 m<sup>2</sup> ; que, dès lors, la dérogation à l'article 3 du RRU pour le salon peut être accordée ; qu'il est cependant regrettable de supprimer l'espace extérieur privatif ou de ne pas ouvrir davantage l'ancienne façade pour profiter un espace plus qualitatif et lumineux ;

Considérant que l'annexe est dotée d'une verrière en verre trempé, favorisant un apport accru en lumière naturelle et permettant d'offrir à la cuisine/salle à manger un éclairage indirect suffisant ; que, par conséquent, la dérogation à l'article 10 du RRU pour cet espace peut être accordée ;

Considérant que le revêtement retenu pour la nouvelle annexe, à savoir un crépi de teinte gris clair, s'harmonise avec celui déjà appliqué en façade arrière ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatifs à la gestion des eaux pluviales encouragent à tendre vers 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 n'imperméabilise aucune nouvelle superficie ; qu'en situation existante aucun citerne n'est mentionnée en plans ;  
Qu'il convient cependant d'envisager une amélioration de la gestion des eaux pluviales conformément au RCU en priorisant une déconnexion du rejet des eaux à l'égout.

**AVIS Favorable (unanime)**

Les dérogations au RRU évoquée ci-avant sont accordées.

**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.*