

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

# Commission de concertation

## séance du 05/11/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28693

Chaussée d'Alseberg, 349

Etendre le logement du 3<sup>ème</sup> étage aux combles, réaliser une lucarne côté avant et côté arrière et aménager une terrasse avec rehausse en mitoyenneté

---

Etaient présents

Commune de Forest  
Commune de Forest  
Commune de Forest - Secrétariat  
Administration régionale en charge des monuments et sites  
Bruxelles Environnement  
~~Bruxelles Mobilité~~  
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaient 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'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 08/10/2024 au 22/10/2024 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 zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE), en lisérée de noyau commercial et en espace structurant ;

Considérant qu'un permis pour la construction de l'immeuble a été délivré en 1935 ; des transformations ont eut lieu suite à la délivrance d'un permis sous conditions en 2016 (PU 26164);

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble à caractère mixte avec commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages, des caves en sous-sol et un grenier sous combles ;

## **Objet de la demande**

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- La construction de 2 lucarnes sur les versants avant et arrière de la toiture principale,
- La création d'un duplex par l'extension du logement au 3<sup>ème</sup> étage vers les combles,
- L'aménagement d'une terrasse avec rehausse du mur mitoyen attenant ;

## **Instruction de la demande**

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

- Modification de l'intérieur d'ilot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6) pour la terrasse et la rehausse du mur mitoyen,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour la terrasse et la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en ce qu'elle vise des travaux visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – Prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21) pour la construction de la lucarne à rue ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 énoncée ci-avant ;

## **Motivation**

### Aménagement de la terrasse arrière

Considérant que la terrasse est proposée sur la toiture plate arrière ; qu'elle n'implique pas de diminution de la surface perméable, de pleine terre et plantée dans la parcelle ; que son aménagement pourrait contribuer à améliorer les qualités esthétiques en intérieur d'ilot ; que la végétalisation d'une partie de la toiture pourrait contribuer à y améliorer les qualités végétales ; que cette mesure pourrait s'inscrire positivement dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ; qu'il convient de l'envisager ; Considérant la hauteur de la toiture sur laquelle la terrasse est proposée ; qu'au regard de la profondeur de la terrasse, des vues plongeantes et intrusives sur les parcelles voisines risquent de se produire ; que par ailleurs la rehausse du mur en mitoyenneté, même si elle est minime, ne se justifie pas ; qu'il y a moyen de supprimer la rehausse du mur en mitoyenneté en prévoyant un recul de la terrasse de minimum 1,50 m ; que cette mesure permettrait de diminuer les vues plongeantes vers l'intérieur d'ilot ; Considérant qu'il convient de végétaliser la zone de recul de la terrasse ; que cette mesure permettrait d'améliorer les qualités végétales en intérieur d'ilot conformément au PRAS ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pourrait être acceptée sous respect des conditions énoncées ci-avant ;

### Lucarnes

Considérant que la lucarne à rue, de par son gabarit et configuration, parvient à s'inscrire de manière cohérente sur le versant avant de la toiture ; qu'elle reste peu visible depuis l'espace public vu la largeur de la chaussée d'Alseberg sur ce tronçon ;

Considérant que la lucarne en façade arrière s'inscrit convenablement dans la volumétrie de la toiture ; qu'elle permet un accès confortable vers la terrasse depuis le séjour ;

Considérant que la proposition des 2 lucarnes permet d'aménager un espace qualitatif pour le séjour au niveau des combles ; notamment à cause de la transversalité ainsi obtenue pour cette espace et de par la possibilité d'éclairage naturel de cette pièce grâce au double apport de lumière créé ;

Considérant qu'il convient de prévoir pour les 2 lucarnes des finitions à albédo élevé ; qu'il convient aussi d'assurer l'utilisation d'isolants permettant une bonne protection contre la surchauffe estivale ;

### Façade à rue

Considérant qu'en façade à rue, les châssis d'origine correspondant au 3<sup>ème</sup> étage ont été remplacés par des modèles en PVC blanc ; que ce remplacement concerne l'ensemble des châssis de fenêtre en façade ; qu'il convient lors des prochains travaux en façade à rue, de revenir en pristin état lors du remplacement des châssis correspondants au 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que pour le restant des châssis il convient de respecter les conditions du permis précédent ;

Considérant que les photos de la façade montrent que la corniche est soit couverte, soit remplacée par un caisson en PVC ; que cette mesure s'avère peu qualitative et diminue la qualité architecturale de la façade ; qu'il convient dès lors de remettre en état la corniche ou bien la remplacer par un élément en bois identique à la corniche d'origine ;

Considérant le nombre enseignes publicitaires sur la façade à rue et la vitrine ; qu'il convient de vérifier leur conformité au RRU et, dans le cas de dérogation, d'introduire une demande de permis différente à la présente demande ;

#### Eau

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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 s'accompagne pas des mesures visant à améliorer la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ; que cependant, l'aménagement d'une partie de la toiture plate en surface végétalisée pourrait être tenue en tant que dispositif stockant, participant ainsi à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et en améliorant la gestion des eaux pluviales ; qu'il convient d'envisager cette possibilité dans le respect du RCU en la matière ;

#### Accueil de la petite 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 ; que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ; qu'il convient dès lors d'envisager cette possibilité ;

#### SIAMU

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) n'a pas encore été émis ;

Considérant qu'il convient d'obtenir un avis favorable de celui-ci et de s'y conformer.

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

- Supprimer la rehausse du mur mitoyen ;
- Prévoir pour la terrasse un recul de 1,50 m minimum par rapport à la façade arrière et le végétaliser ;
- Prévoir pour les 2 lucarnes des finitions à albédo élevé ;
- Au 3<sup>ème</sup> étage, en façade à rue, respecter le dessin et matériau d'origine ;
- Envisager pour les parois pleines des lucarnes l'installation de dispositifs permettant l'accueil de la petite faune dans la parcelle ;
- Obtenir un avis favorable de la part du SIAMU et s'y conformer.

La dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour la terrasse et la rehausse du mur en mitoyenneté n'est pas accordée.

**Pour mémoire :**

- Pour le remplacement des châssis en façade à rue aux autres étages, respecter les conditions du permis précédent (PU 26164) ;
- Remettre en état la corniche ou bien la remplacer par un élément en bois identique à la corniche d'origine ;
- Vérifier la conformité au RRU des enseignes publicitaires installées sur la façade à rue et sur la vitrine commerciale et vitrine et en cas de dérogation, introduire une demande de permis d'urbanisme différente de la présente demande.

**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.*