

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 28864

Rue Pieter 14 - 16

Etendre le logement du 4ème étage droit à une partie des combles, réaliser une lucarne arrière avec terrasse, et réaliser des travaux structurels au rez-de-chaussée

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 ;~~

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 PU11982 pour la construction de l'immeuble (avec remise) a été délivré le 24/02/1933 ; qu'un permis d'urbanisme PU28520 pour la transformation d'un commerce en logement au rez-de-chaussée, la modification de la façade avant et la démolition d'une annexe a été délivré le 11/07/2024 ;

Considérant que le bien est compris dans la zone de protection du bien classé « Abbaye de Forest » (Arrêté Gouvernemental du 08/09/1994) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble composé de 9 logements ;

Situation projetée

Considérant que la demande porte uniquement sur le logement de droite au 4^{ème} étage, les combles et le rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à :

- étendre le logement de droite du 4^{ème} étage vers les combles pour créer un duplex ;
- aménager une lucarne en façade arrière avec terrasse ;
- réaliser des travaux structurels au rez-de-chaussée avec modification de la taille de la baie en façade arrière ;

Qu'elle vise également à mettre en conformité la suppressions des impostes des deux lucarnes au 4^{ème} étage en façade avant ;

Instruction

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

- modification de l'intérieur d'îlot (article 0.6 des prescriptions générales du PRAS), pour la terrasse avec le garde-corps et l'élargissement de la baie en façade arrière ;
- dérogation à l'article 4, Titre I du RRU, pour la terrasse avec le garde-corps et l'élargissement de la baie en façade arrière ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle modifie un bien situé dans la zone de protection du bien classé « Abbaye de Forest » (Arrêté Gouvernemental du 08/09/1994) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations suivantes :

- dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour la terrasse avec le garde-corps et l'élargissement d'une baie en façade arrière ;
- dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pour la chambre en façade avant du duplex ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites ;

Motivation

Considérant que la Commission Royale des Monuments et Sites a émis l'avis suivant :

« Les interventions concernées par la demande, localisées en toiture et en façade arrière, n'auront pas d'impact sur les vues vers et depuis l'abbaye de Forest, classée comme monument et site. La demande n'appelle pas de remarques sur le plan patrimonial et relève d'un examen urbanistique » ;

Considérant que les modifications apportées au rez-de-chaussée, consistant à agrandir la baie en façade arrière de la chambre et à diminuer la surface de la salle de bain afin d'agrandir la chambre, sont relativement minimales et n'entraînent aucune dérogation en matière d'habitabilité ; que la modification de la taille de la baie arrière a un impact négligeable sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant que pour l'aménagement de la terrasse dans les combles, le projet prévoit un écart de 1,95 m par rapport aux limites mitoyennes de part et d'autre de la terrasse, ainsi qu'un recul d'environ 4 m par rapport à la façade arrière ; que, compte tenu de la hauteur du bâtiment par rapport aux constructions voisines, ces reculs permettent de limiter les vues intrusives au sens du Code civil ; que la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour la terrasse et le garde-corps peut dès lors être accordée ; Considérant que le projet prévoit l'installation d'une toiture verte végétalisée sur la partie non accessible de la toiture plate ainsi que sur la toiture de la lucarne ; que cette mesure contribue à renforcer les qualités paysagères et écologiques de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'au 4ème étage, la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU relative à l'éclairage de la chambre 01 peut être accordée, étant donné que la différence entre les surfaces éclairantes prescrites et projetées est minime ;
Considérant que dans les combles, la lucarne arrière s'insère discrètement dans le volume de toiture et n'a pas d'impact négatif sur le gabarit ou la qualité architecturale du bâtiment ;

Considérant qu'en façade avant la suppression des impostes des deux lucarnes au 4ème étage ne porte pas atteinte aux qualités architecturale du bien ; que le choix de châssis en bois peint en blanc tend au respect des matériaux d'origine ;
Considérant cependant que des modifications non comprises dans la présente demande ont été apportées aux matériaux et dessins des châssis des fenêtres du 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage en façade à rue ; que les impostes ont été supprimés et que le matériau bois d'origine a été remplacé par du PVC ; qu'il y a lieu, soit de revenir à la situation de droit en respectant les matériaux et dessins des plans de la situation existante de droit, soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de leur mise en conformité ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de la citerne d'eau de pluie de 5000 litres ; que le demandeur déclare dans sa note explicatif qu'en cas de dysfonctionnement, celle-ci serait remplacée ; que le trop-plein sera raccordé à l'égout, en conformité avec le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ;
Considérant que les dispositifs de temporisation végétalisés sont fortement recommandés ; qu'ils permettent de participer à la lutte contre les îlots de chaleur ; que la végétalisation de la partie non accessible de la toiture plate et de la toiture de la lucarne est prévue et permet donc de répondre à cette recommandation ;

Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) n'a pas émis son avis préalable pour la présente demande ; qu'il convient d'obtenir cet avis et de s'y conformer.

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- Obtenir l'avis du SIAMU et s'y conformer.

Pour mémoire :

Pour les chassies des fenêtres du 1^{er} au 3^{ème} étage en façade à rue, il y a lieu, soit de revenir à la situation de droit en respectant les matériaux et dessins des plans de la situation existante de droit, soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de leur mise en conformité.

La dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour la terrasse et le garde-corps de la terrasse est accordée.

La dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pour la chambre en façade avant du duplex 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.