

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

# Commission de concertation

## séance du 09/07/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28540

Avenue du Parc, 151 / chaussée de Forest, 336

Diviser une maison unifamiliale en 2 logements, rehausser la toiture et une annexe, aménager des terrasses, un escalier et des coursives et mettre en conformité une rehausse d'annexe.

---

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 11/06/2024 au 25/06/2024 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 ;~~

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 espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation ;

Considérant que le bien a été construit après délivrance d'un permis en 1931 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale sur une parcelle traversante ;

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- Diviser la maison unifamiliale en 2 logements distincts,
- Rehausser la toiture et l'annexe,
- Construire un escalier et des coursives du côté de la chaussée de Forest,
- Mettre en conformité une rehausse d'annexe ;

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

- Actes et travaux qui portent atteinte en intérieur d'ilot (PRAS - Prescriptions générales 0.6) pour les modifications proposées en zone de cour, côté chaussée de Forest,
- Modification des caractéristiques urbanistiques du bien (PRAS - Prescriptions particulières, 2.5.2°) pour les modifications proposées, côté chaussée de Forest,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour la rehausse de l'annexe et du bâtiment,
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 pour la rehausse du bâtiment ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en ce qu'elle vise des modifications sur un bien en ZICHEE (PRAS – Prescriptions particulières, 21) pour les modifications visibles depuis l'espace public ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour les dérogations au RRU, Titre I, énoncées ci-avant ainsi que pour la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 pour le séjour au rez-de-chaussée, les chambres au 1<sup>er</sup> étage et le séjour proposé au 2<sup>ème</sup> étage ;

## **Motivation**

### *PRAS 0.6*

Considérant que la demande vise à améliorer les qualités esthétiques en intérieur d'ilot par la construction d'éléments architecturaux qualitatifs, servant à mieux articuler les différents espaces recréés ; que par ailleurs, la demande vise la végétalisation partielle de la toiture de l'annexe arrière et de la toiture de la rehausse du bâtiment principal ; qu'en ce qui concerne la végétalisation de cette toiture il convient de prévoir une végétalisation semi-intensive ;

Considérant que la demande s'inscrit positivement dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

### *PRAS 2.5.2°*

Considérant que la demande modifie les caractéristiques urbanistiques de la parcelle en ce qu'elle prévoit la construction d'un escalier et des coursives extérieurs et visibles depuis l'espace public ; que cependant, cette modification parvient à s'intégrer dans son contexte du fait notamment, de l'implantation de l'escalier dans le respect de l'alignement des constructions voisines ;

### *PRAS, 21*

Considérant que la demande n'est pas de nature à diminuer les qualités esthétiques et patrimoniales du cadre urbain environnant ;

Que la modification du côté de la chaussée de Forest vise à requalifier la façade de ce côté de la parcelle ; que la demande se conforme donc, aux objectifs de la prescription 21 du PRAS ;

Considérant le constat qu'en façade à rue, côté avenue du Parc, les châssis de fenêtre d'origine ont été remplacés par des éléments en PVC blanc ; que ces éléments ne sont pas qualitatifs et diminuent la valeur patrimoniale de cette façade ; qu'il convient, lors de prochains travaux en façade à rue, d'installer des nouveaux châssis en bois dans le respect des éléments d'origine ;

### *RRU, Titre I, Articles 4 et 6*

Considérant que la rehausse de l'annexe n'engendre pas des nuisances importantes vers les propriétés voisines vu l'implantation des constructions ; que l'aménagement d'un bac à plantes du côté de la mitoyenneté assure que des vues intrusives ne se produisent pas ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU, pour la rehausse de l'annexe peut être accordée ;

Considérant que la rehausse arrière du bâtiment principal s'inscrit de manière cohérente dans la volumétrie du cadre bâti en intérieur d'ilot ; que cette rehausse n'est non plus, de nature à engendrer des nuisances vers les propriétés voisines ; que les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU, peuvent être accordées ;

*RRU, Titre II, Art. 10*

Considérant que la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU, pour les pièces de vie du duplex rez-de-chaussée/premier peuvent être acceptées, compte tenu qu'en situation de droit il s'agissait déjà des pièces de vie ;

Considérant que pour le duplex 2<sup>ème</sup> / combles, le séjour bénéficie d'un apport transversal de lumière naturelle, via la chambre côté rue ; que la différence entre la surface d'éclairage proposée et la surface prescrite est peu importante ; que dès lors, la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU pour cette pièce peut être acceptée ;

Considérant que la demande tend à se conformer à l'Art. 17, Titre II du RRU en ce que des espaces de rangement vélos sont prévus ; que le garage est maintenu ;

*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 maintient la citerne d'eau de pluie de droit et propose la végétalisation de la toiture arrière du bâtiment principal ; que ces mesures visent la gestion optimale de l'eau de pluie à la parcelle ;

*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 ;

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 ;

*SIAMU*

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

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

- Prévoir une végétalisation semi-intensive pour la toiture de la rehausse du bâtiment principal ;
- Lors de prochains travaux en façade à rue, côté avenue du Parc, installer des nouveaux châssis en bois dans le respect des éléments d'origine ;
- Installer de nichoirs pour la petite faune sur les nouvelles parois de l'extension ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Pour mémoire :

- Les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU sont accordées.
- La dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU 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.*