

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 28688

Rue Pieter 17 - 19

**Modifier la répartition des logements (aménagement des combles), réaliser une lucarne côté arrière, aménager une terrasse avec garde-corps et installer une descente d'eau pluviale en façade à rue**

---

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'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 ;~~

### **Situation existante**

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 ;

Considérant que le bien se trouve dans le périmètre de protection de l'Abbaye de Forest, classé par A. G. du 08/09/1994 ;

Considérant que le bien a été construit après la délivrance d'un permis en 1932 ; que des transformations ont eu lieu après la délivrance de permis en 1962 et en 2004 ; qu'un permis d'urbanisme PU28548 pour modifier la façade et la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol de commerce en 1 logement duplex est en cour d'instruction ;

Considérant qu'au regard des archives communales, il s'agit d'un bien à caractère mixte avec un commerce au rez-de-chaussée et sous-sol (rez-de-jardin) et 2 logements aux étages ;

### **Situation projetée**

Considérant que la demande vise à :

- étandre le logement du 2<sup>ème</sup> étage vers les combles,
- construire un escalier vers les combles,
- réaliser une lucarne côté arrière,
- aménager une terrasse sur la plateforme arrière au niveau des combles,
- supprimer des murs porteur intérieur au 2<sup>ème</sup> étage,
- installer une descente d'eau pluviale en façade à rue ;

### **Instruction**

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

- actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6), pour la terrasse et la lucarne ;
- dérogation au RRU, titre I, article 4 pour la terrasse et la lucarne ;
- dérogation au RRU, titre I, article 6 pour la lucarne ;

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 de l'Abbaye de Forest bien classé (CoBAT – Art. 237),

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations énoncées ci-avant ;

### **Motivation**

Vu l'extrait de l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS), développé comme suit :

*« Le projet n'a pas d'impact sur les perspectives vers et depuis le bien classé situé à proximité. La demande n'appelle donc pas de remarques d'ordre patrimonial. L'augmentation de volume en toiture et l'aménagement d'une terrasse en façade arrière du dernier étage relèvent d'un examen urbanistique plutôt que patrimonial. » ;*

Considérant que la Commission de Concertation se rallie à l'avis de la CRMS ;

Considérant que la demande ne tend pas à modifier les surfaces perméables en intérieur d'îlot ; que la terrasse et la lucarne se développent entièrement dans le contexte bâti de la parcelle ; que le bâtiment voisin au n°15 Rue Pieter est un entrepôt de grande profondeur sur deux niveaux ; qu'un écart de 1,90 est prévu entre la terrasse et la limite mitoyenne avec cet entrepôt ; que vu le contexte en intérieur d'îlot, la terrasse et la lucarne ne présentent aucun risque de portée d'ombre ou de vue intrusive sur les propriétés voisines ; que les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU peuvent être accordées ;

Considérant que le garde-corps de la terrasse est placé après la zone inaccessible aménagée en toiture verte extensive ; qu'il y a lieu de placer le garde-corps au droit de la terrasse en séparant bien la terrasse et les bacs à plantes, cela afin d'éviter les vues intrusives ;

Considérant que le revêtement de la toiture de la lucarne n'est pas précisé en plan ; qu'il y a lieu de prévoir un revêtement à albédo élevé (teinte claire) et ainsi lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que le nouvel aménagement intérieur est acceptable étant donné qu'elle n'implique aucune dérogation aux normes d'habitabilité ; que l'extension du logement du 2<sup>ème</sup> étage vers les combles est acceptable étant donné que la lucarne aménagée au niveau des combles permet d'y aménager une deuxième chambre confortable ; que l'aménagement de la terrasse permet de doter le duplex d'un espace extérieur d'agrément et d'améliorer son habitabilité ; que la suppression des murs porteurs entre le séjour, cuisine et bureau au 2<sup>ème</sup> étage permet une réorganisation plus cohérente du logement et la création d'un espace vie traversant ; que l'aménagement intérieur correspond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les matériaux des châssis de la façade à rue ne sont pas précisés en légende ; que le demandeur déclare en séance que les châssis seront en bois blanc ; qu'il y a lieu de les ajouter en légende ;

Considérant que la façade à rue dans son ensemble est peu détaillée, notamment par rapport à la corniche, aux ferronneries, ect.; que pour mieux comprendre les différentes modifications apportées en façade avant, il y a lieu de détailler davantage celle-ci ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent 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 dispersion, infiltration et évapotranspiration ; qu'il convient d'envisager une amélioration de la gestion des eaux dans le respect du RCU ;

Considérant que la demande prévoit une descente d'eau pluviale en façade avant ; qu'il convient de la supprimer afin d'une part de préserver les qualités esthétiques de la façade et d'autre part de permettre une meilleure récupération des eaux du versant avant de la toiture ;

Considérant que les plans révèlent une incohérence au niveau de la lucarne, entre l'élévation et la coupe ; qu'un écart entre la façade et la lucarne est visible en élévation et non en coupe ; qu'il y a lieu de corriger les plans en conséquence ;

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

**AVIS Favorable sous condition (unanime) :**

- Placer le garde-corps au droit de la terrasse en séparant bien la terrasse et les bacs à plantes ;
- Ajouter les matériaux des châssis de la façade à rue dans la légende ;
- Détailler davantage la façade avant ;
- Supprimer la descente d'eau pluviale en façade avant ;
- Corriger les plans en faisant correspondre l'élévation et la coupe.

Les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU peuvent être 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.*