

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 28719

Avenue Wielemans Ceuppens 115

Aménager une terrasse et régulariser la modification des châssis

---

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 et le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'un permis de bâtir PU 6537 pour construire une maison a été délivré le 17/04/1914 ; qu'un permis de bâtir PU 7273 pour la surélévation arrière a été délivré le 27/01/1922 et annulé le 18/05/1923 ; qu'un permis d'urbanisme PU 22456 pour fermer les terrasses par des châssis en PVC a été délivré le 30/09/1999 ; qu'un permis d'urbanisme PU 28469 pour modifier la toiture, réaliser une lucarne, aménager une terrasse et étendre le logement du 3<sup>ème</sup> étage aux combles a été délivré sous condition le 12/03/2024 ;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 333 du CoBAT) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comportant 4 logements ;

### **Situation projetée**

Considérant que la demande porte uniquement sur l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage ; qu'elle vise plus précisément à construire une terrasse (balcon) en façade arrière de cet appartement ;

### **Instruction**

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (Commission de Concertation et Enquête Publique) 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 terrasse ,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la terrasse ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation énoncée ci-avant ;

### **Motivation**

Considérant que la demande ne tend pas à modifier les surfaces perméables en intérieur d'îlot ; que la terrasse ne diminue pas les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ; qu'elle permet de doter l'appartement d'un espace extérieur d'agrément et d'améliorer son habitabilité ; que cependant de par sa position dans l'intérieur de l'îlot, elle risque d'engendrer des vues intrusive vers les propriétés voisines ; qu'il y a lieu de prévoir un recul de 3 m par rapport à la limite mitoyenne avec le n°113 Avenue Wielemans Ceuppens, conformément au RRU ; que la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU est refusée ;

Considérant que la porte d'entrée et les châssis aux étages ne correspondent pas aux archives ; que cependant vu la technique de réalisation, ceux-ci semblent d'origine et peuvent donc être acceptés ;

Considérant que la modification de la couleur de la porte d'entrée et des châssis manque cependant de cohérence et modifie l'aspect architectural de la façade à rue et tend à diminuer sa valeur esthétique et patrimoniale ; qu'il y a lieu d'uniformiser la teinte de la porte d'entrée et des châssis ;

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 ;

Considérant qu'une citerne apparaît dans les plans d'archives ; que la demande ne mentionne pas son existence ; qu'il y a lieu, afin de se conformer au RCU, de conserver la citerne existante et de la représenter dans les plans de réalisation ;

Considérant que la demande ne modifie pas la surface de récolte des eaux pluviales ;

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

- Prévoir un recul de 3 m par rapport à la limite mitoyenne avec le n°113 Avenue Wielemans Ceuppens, conformément au RRU ;
- Uniformiser la teinte de la porte d'entrée et des châssis ;
- Se conformer au RCU en conservant la citerne existante et la représenter dans les plans de réalisation ;

La dérogation à l'article 4, Titre I du RRU est refusée.

**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.*