

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

# Commission de concertation

## séance du 16/04/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28383

Av. de la Verrerie, 156

**Modifier le volume arrière et modifier la répartition du logement au rez-de-chaussée.**

---

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 Mobilité~~  
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaients absents excusés

Bruxelles 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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 19/03/2024 au 02/04/2024 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 approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE);  
Considérant qu'un permis (15160) pour la création d'un entrepôt avec bureau au rez-de-chaussée a été délivré le 13/01/1949 ;  
qu'un permis (20472) pour des transformations dans l'immeuble et la création d'une annexe dans la cour arrière a été délivré le 17/11/1982 ; qu'un permis (24099) pour le changement d'affectation d'un entrepôt en 3 logements a été délivré le 11/07/2008 ;  
Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble à 3 appartements, à savoir :

- 1 appartement 3 chambres au rez-de-chaussée,
- 1 appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage,
- 1 duplex 2<sup>ème</sup> étage/combles ;

### **Situation projetée**

Considérant que la demande porte uniquement sur l'appartement au rez-de-chaussée ; que la demande vise à :

- mettre en conformité l'annexe arrière construite sur 2 niveaux et qui fait partie de ce logement,
- modifier le volume de l'annexe arrière (buanderie),
- modifier la répartition du logement au rez-de-chaussée ;

### **Instruction**

Considérant que demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation), en vertu du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, et de ses arrêtés d'application pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU pour l'annexe sur deux niveaux,
- dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU pour la modification du volume de l'annexe ;

Considérant que demande est soumise à l'avis conforme du fonctionnaire délégué et/ou la décision du fonctionnaire délégué sur les dérogations sollicitées ci-avant et sur la dérogation à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;

### **Motivation**

Considérant que l'annexe sur 2 niveaux à l'arrière peut être acceptée étant donné qu'elle a fait l'objet d'un permis (PU20472) en 1982 ; que le permis PU24099 de 2008 qui envisageait sa démolition et sa reconstruction n'a pas été mise en œuvre ; que son maintien a un impact minime sur l'intérieur de l'îlot ; que compte tenu de sa construction entre 1977 et 1987 (Source BruGis), on peut la considérer comme inscrite dans le contexte urbain en intérieur d'îlot ; que les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU pour cette annexe sont accordées ;

Considérant cependant, qu'afin d'améliorer les qualités végétales en intérieur d'îlot et tendre davantage au respect de la prescription 0.6 du PRAS, il y a lieu d'envisager la végétalisation des toitures plates des annexes ;

Considérant que le projet prévoit la modification du volume de l'annexe arrière sur un niveau ; que cette modification est acceptée compte tenu du fait que la partie couverte, au regard de sa surface, est résiduelle et ne peut être investie en espace d'agrément ; que les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU peuvent être accordées pour la modification du volume ;

Considérant que la demande prévoit d'étendre le logement vers la première travée en remplaçant le local vélo par un bureau attenant au logement ; que la présence de ce local vélo se justifie par la division de la maison en 3 logements ; que la demande prévoit de ranger des vélos dans le hall d'entrée moyennant un système de crochets ; que cette alternative diminue la conformité de l'immeuble à l'article 17 du Règlement Régional d'Urbanisme pour les raisons suivantes :

- encombrement du hall,
- pas de possibilité d'accrocher des vélos à l'horizontale,
- pas d'espace fermé suffisant pour ranger les vélos et les poussettes ;

Que de ce qui en découle, cette dérogation ne peut être accordée ; qu'il y a lieu de maintenir le local vélo commun conformément à la situation de droit ;

Considérant que la façade n'est pas représentée dans les plans ; que par ailleurs, il a été constaté pour cette façade que les châssis d'origine ont été remplacés par des modèles en PVC ; que ces châssis ne sont pas qualitatifs et tendent à diminuer la valeur architecturale et patrimoniale de l'immeuble ; qu'il convient dès lors de les remplacer par des modèles dans le respect du matériau (bois) et du cintrage des impostes au 1<sup>er</sup> étage ; qu'en ce qui concerne le châssis de fenêtre au rez-de-chaussée il convient de respecter la division d'origine en tripartite ;

Considérant que la porte en fer forgé ne s'avère pas d'origine ; que cependant cette porte est qualitative ; qu'il convient de la conserver ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme 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 qu'une citerne apparaît dans les plans d'archives ; que la demande ne mentionne pas son existence ; qu'il y a lieu de se conformer au RCU et de conserver la citerne existante et de la mentionner en plan ;  
Considérant que les dispositifs de temporisation végétalisés sont fortement recommandés ; qu'il y a lieu d'envisager la végétalisation des toitures plates des annexes ;

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

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

- Envisager la végétalisation des toitures plates des annexes ;
- Maintenir le local vélo commun conformément à la situation de droit ;
- Pour les fenêtres en façade avant, retrouver le matériau d'origine (bois) et le cintrage des impostes au 1<sup>er</sup> étage;
- Pour la fenêtre au rez-de-chaussée en façade à rue, retrouver la division d'origine en tripartite ;
- Conserver la porte en fer forgé en façade avant ;
- Se conformer au RCU, conserver la citerne existante ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

**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.*