

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

# Commission de concertation

## séance du 11/06/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28498

**Rue de l'Escrime 46**

**Modifier le nombre de logements de 3 vers un logement unifamilial, la verrière existante côté arrière et des baies, isoler la façade et mettre en conformité les châssis côté rue**

---

Etaients présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement  
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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 14/05/2024 au 28/05/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 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 (PU 9022) pour construire une maison a été délivré le 02/07/1926 ;  
Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 3 logements, à savoir 1 logement par niveau du rez-de-chaussée au 2<sup>ème</sup> étage ;

### **Situation projetée**

Considérant que la demande vise à :

- transformer un immeuble de 3 logements en maison unifamiliale avec un logement d'appoint au dernier niveau (maison « kangourou »),
- démolition d'une verrière et reconstruction d'une annexe vitrée avec rehausse du mur séparatif avec le n°48,
- refermer les balcons aux 1er et 2e étages,
- isoler la façade arrière ;

Qu'elle vise également à mettre en conformité :

- en façade avant : les châssis, la porte d'entrée, la lucarne en toiture,
- en façade arrière : la taille des 3 baies de gauche au rez-de-chaussée, 1er et 2ème étage ;

### **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), la démolition d'une verrière et reconstruction d'une annexe vitrée avec rehausse du mur séparatif avec le n°48 et l'isolation de la façade arrière ;
- dérogation à l'Art. 4 et 6, Titre I du RRU, la démolition d'une verrière et reconstruction d'une annexe vitrée avec rehausse du mur séparatif avec le n°48 et l'isolation de la façade arrière ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle implique modification visible depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Plan Régional d'Affectation du Sol) ;

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

Considérant que la demande fait apparaître une dérogation au RRU, Titre II du RRU article 4 en termes de hauteur sous plafond dans le séjour/cuisine du rez-de-chaussée ;

Considérant que lors de l'enquête publique, 1 réaction a été enregistrée portant principalement sur l'impact de l'annexe et de la rehausse mitoyenne en termes de portée d'ombre, luminosité et nuisance sonores ;

### **Motivation**

Considérant que la démolition d'une verrière et reconstruction d'une annexe vitrée avec rehausse du mur séparatif avec le n°48 et l'isolation de la façade arrière, arrière permettant la création d'une grande cuisine confortable avec un accès direct vers la zone de cours et jardin ; que ces modifications ont un impact minime sur l'intérieur de l'îlot ; qu'elles n'impliquent pas de diminution des surfaces perméables et de pleines terres dans la parcelle ; que la toiture plate de l'annexe de droite est végétalisée ; que cette initiative permet d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;

Considérant cependant que la rehausse en mitoyenneté risque d'engendrer des portées d'ombres sur la propriété voisine au n°48, notamment en ce qui concerne la porte-fenêtre du voisin ; qu'il y aurait lieu de limiter à maximum 30 cm la rehausse du mur séparatif existant et dès lors de prévoir une modification du niveau du sol afin de parvenir à une hauteur sous plafond acceptable de minimum 2m30 ; qu'à ces condition les dérogations aux l'article 4, Titre I et du Titre II et 6 du Titre I du RRU pourraient être accordées ;

Considérant que la diminution de la taille des baies en façade arrière suite à la fermeture des balcons s'intègre harmonieusement à la composition de la façade arrière ; que la fermeture des balcons n'implique aucune dérogation au RRU ; que les balcons sont refermés pour l'aménagement des toilettes ; que celles-ci ne nécessitent pas de grandes ouvertures ; que les baies telles que proposé son acceptables ;

Considérant que des modifications ont été apportées en façade à rue, à savoir la modification de l'aspect architecturale de la façade par la modification du matériau des châssis d'origine en bois, par des modèles en PVC et par la modification du dessin de la porte d'entrée ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées en façade tendent à diminuer sa valeur esthétique et patrimoniale ne répondant ainsi pas aux objectifs de la ZICHEE ;

Considérant en effet que la modification de la porte, compte tenu de la modification du dessin d'origine, porte atteinte aux qualités patrimoniales de l'immeuble ; qu'afin de répondre aux objectifs de la ZICHEE, il convient de replacer une porte dans le respect du dessin et matériaux d'origine ;

Considérant que les châssis respectent les division d'origine ; que cependant la modification du matériaux d'origine modifie les caractéristiques architecturales de l'immeuble ; qu'afin de préserver les qualités esthétiques et patrimoniales ; qu'il conviendrait de respecter, lors d'un prochain remplacement, le matériau (bois) et dessin d'origine pour les châssis à rue ;

Considérant qu'une erreur de dessin s'est glissée dans les plans ; que le dessin en plan des lucarnes situés sur le versant arrière du bien ne sont pas conforme aux lucarnes existantes ; qu'il y a lieu de corriger la situation projetée conformément à l'existant;

Considérant que la modification de la typologie de maison de rapport à maison unifamiliale ne diminue pas les qualités spatiales et habitables de l'immeuble que cela permet d'offrir un grand logement ;

Considérant que que l'accès au logement « kangourou » ne permet pas de garantir l'intimité du logement principal ; qu'il ne peut dès lors être considéré comme un logement à part entière ; qu'il y a lieu de rappeler que la modification du nombre de logement est soumis à permis d'urbanisme ;

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 que le projet prévoit la rénovation de la citerne existante ; qu'un raccordement aux descentes des eaux pluviales est envisagé ; que les dispositifs de temporisation végétalisés sont fortement recommandés ; qu'au regard des conditions émises, il convient de proposer un système de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal d'Urbanisme.

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

- Limiter à maximum 30 cm la rehausse du mur séparatif existant et dès lors de prévoir une modification du niveau du sol afin de parvenir à une hauteur sous plafond de minimum 2m30 ;
- Replacer une porte en bois dans le respect du dessin et matériaux d'origine (bois) ;
- Lors d'un prochain remplacement des châssis en façade à rue respecter le matériau (bois) et dessin d'origine ;
- Corriger la situation projetée conformément à l'existant pour les deux lucarnes sur le versant arrière ;
- Proposer un système de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal d'Urbanisme.

Pour mémoire : l'immeuble est considéré comme maison unifamiliale ; la modification du nombre de logement est soumis à obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

Les dérogations au RRU, Titre I articles 4 et 6 et Titre II article 4 sont accordées sous réserve du respect des conditions listées ci-avant.

**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.*