

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

**Commission de concertation**  
**séance du 19/11/2024**  
Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

**AVIS : PU 28563**

**Av. Massenet, 32**

**Modifier le nombre de logements de 3 à 4 avec travaux structurels, construire une annexe rez-de-chaussée et aménager une terrasse avec rehausse en mitoyenneté.**

---

Etaient 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

Etaient 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 22/10/2024 au 05/11/2024 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 d'habitation ;

Considérant qu'un premier permis pour construire un immeuble a été délivré en 1938 ; que des transformations ont eu lieu suite à la délivrance de permis entre 1941 et 2017 ;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire – CoBAT, Art. 333) ;

Considérant le descriptif de cet inventaire, à savoir :

*« Immeuble à appartements de style Art Déco, architecte Joseph Vanderstraeten, 1938. Il achève une enfilade homogène d'immeubles de même style débutant avec le n°2a, construits entre 1931 et 1938 par le même architecte (à l'exception des n°s 18 à 24). Façade en briques rouges de quatre niveaux sous bâtière, animée d'éléments en simili-pierre, sur un soubassement de pierre bleue. Rez-de-chaussée percé à gauche d'un porche soutenu par des colonnes et abritant une porte ajourée à arc en plein cintre; à droite, porte de garage, également cintrée. Oriel de plan semi-circulaire flanqué à gauche, à hauteur de chaque étage, d'un balcon de forme arrondie à parapet maçonné et garde-corps en ferronnerie tubulaire, ceux du troisième jumelés. Large lucarne (1941). Châssis remplacés. »*

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comportant 3 logements ;

Considérant que l'immeuble s'organise de la manière suivante :

- au rez-de-chaussée un garage et des caves,
- au 1<sup>er</sup> étage et la partie avant du 2<sup>ème</sup> étage, un duplex 2 chambres,
- au 2<sup>ème</sup> étage, dans les 2 dernières travées, un appartement 1 chambre,
- au 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages sous combles, un duplex 3 chambres ;

### **Situation projetée**

Considérant que la demande concerne le rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- la modification du nombre de logements de 3 à 4 avec travaux structurels,
- la mise en conformité de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée,
- la mise en conformité de la démolition de l'escalier extérieur arrière,
- l'aménagement d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage arrière avec rehausse du mur attenant au droit de la mitoyenneté,
- au rez-de-chaussée arrière, l'extension de la surface construite et fermée, contre la mitoyenneté commune avec le n°30,
- la modification des baies en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;

### **Instruction**

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

- Actes et travaux portant atteinte en intérieur d'îlot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6), pour la démolition de l'escalier d'accès au jardin, l'annexe et la terrasse arrière et la rehausse du mur attenant au droit de la mitoyenneté,
- Dérogation à l'Art. 4, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), pour l'annexe et la terrasse arrière et la rehausse du mur attenant au droit de la mitoyenneté,
- Dérogation à l'Art. 6, Titre I du RRU, pour l'annexe arrière ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en ce qu'elle modifie un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (CoBAT - Art. 333) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour les dérogations au RRU, Titre I, énoncées ci-avant ;

### **Motivation**

Considérant qu'un document photographique atteste que la démolition de l'escalier et la construction de l'annexe étaient déjà réalisés en 2012 ;

Considérant que la démolition de l'escalier n'a aucune incidence sur les qualités esthétiques et ou paysagères en intérieur d'îlot ; que cette démolition peut être acceptée ;

Considérant que l'annexe s'insère convenablement dans la volumétrie arrière de l'immeuble ; que sa construction n'a pas engendré la diminution de la surface perméable, de pleine terre et plantée en intérieur d'îlot ; que cette annexe ne dépasse pas la profondeur des constructions sur la parcelle et non plus la hauteur du mur au droit de la mitoyenneté contiguë ; que sa construction permet d'étendre la surface construite au rez-de-chaussée arrière sans engendrer des nuisances vers le contexte

immédiat en intérieur d'îlot ; que de ce qui en découle, la construction de l'annexe est acceptée ; que les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I, relatives à cette extension sont accordées ;

Considérant que la terrasse arrière au 1<sup>er</sup> étage, permet de retrouver un espace d'agrèments supplémentaire ; que son aménagement sur la toiture de l'annexe s'accompagne de la rehausse du mur au droit de la mitoyenneté attenante ; que cela n'implique pas la diminution des qualités en intérieur d'îlot ; que la rehausse du mur permet d'éviter des vues intrusives entre parcelles ; que l'impact de cette rehausse sur l'école attenante, notamment en termes de portées d'ombres, s'avère négligeable ; que la rehausse et la terrasse sont acceptées ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 4, Titre I, pour cette proposition est accordée ;

Considérant que l'extension au rez-de-chaussée arrière respecte l'alignement du volume contre la mitoyenneté commune avec le n° 30 ; que dès lors, cette mesure s'inscrit convenablement, dans la volumétrie arrière de l'immeuble ;

Considérant que la modification des baies au niveau du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage permet un plus important apport de lumière naturelle pour les pièces attenantes ; que de par le respect de l'alignement des baies aux niveaux supérieurs, cette mesure s'inscrit harmonieusement dans la composition des façades arrière ;

Considérant que pour les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, la demande prévoit l'aménagement d'un logement 2 chambres par niveau ; que cela correspond à la situation d'origine ; que ce choix permet de retrouver des logements traversants et la suppression de la trémie et l'escalier reliant les 2 étages au niveau de la première travée;

Considérant par ailleurs, que la demande prévoit l'aménagement d'un logement 1 chambre au rez-de-chaussée ; que ce logement est mono-orienté nord et ne bénéficie pas d'un ensoleillement convenable ; que sa réalisation engendre la suppression des caves et de la buanderie de la situation de droit ; que le logement tel que proposé ne correspond donc pas, au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demandeuse déclare en séance qu'un logement existait déjà au rez-de-chaussée au moment de la signature de l'acte d'achat en 1986 ; que cependant, aucun document de la demande n'atteste de manière concluante, de la légalité dudit logement ; que l'aménagement des surfaces habitables au rez-de-chaussée arrière pourrait cependant être envisagé, par exemple, par la création d'un duplex rez-de-chaussée/1<sup>er</sup> étage ; que cette possibilité permettrait d'avoir un logement plus confortable et dont la jouissance exclusive du jardin – au regard de la surface du logement qui en résulte, et la possibilité d'accueillir une famille nombreuse – trouverait sa cohérence ; qu'à défaut de pouvoir compléter la demande avec des documents prouvant l'existence légale d'un logement au rez-de-chaussée il conviendrait de revoir l'aménagement d'au moins les 2 premiers niveaux de l'immeuble en tenant en compte des conditions suivantes :

- Ne pas augmenter le nombre de logements,
- Prévoir des caves pour chaque logement avec une surface équivalente à celle de la situation de droit ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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 infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que la demande prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie en zone de jardin d'une capacité de 10000 L ; que l'eau y stockée sera utilisée en partie à des fins domestiques (WC, buanderie) et pour l'entretien du jardin ; que le trop-plein de la citerne sera reconduit vers le jardin et y partira en infiltration lente ; que pour ce type d'infiltration et au regard de la surface du jardin il convient d'envisager un aménagement paysager ;

Considérant que la demande ne porte ni sur la façade à rue ni sur la zone de recul ; que cependant les photos de la demande montrent que la porte du garage et les châssis aux étages ont été remplacés par des éléments en PVC blanc peu qualitatifs, qui diminuent sensiblement la valeur patrimoniale de cette façade ; qu'il convient, lors des prochains travaux en façade à rue, de remplacer la porte de garage et les châssis par des éléments en bois, dans le respect de l'architecture de la façade ;

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 :**

- Introduire des documents prouvant l'existence légale du logement au rez-de-chaussée arrière ;
- A défaut de pouvoir compléter la demande avec des documents prouvant l'existence légale d'un logement au rez-de-chaussée, revoir l'aménagement d'au moins les 2 premiers niveaux de l'immeuble en tenant en compte des conditions suivantes :
  - o Ne pas augmenter le nombre de logements,
  - o Prévoir des caves pour chaque logement avec une surface équivalente à celle de la situation de droit ;
- Envisager un aménagement paysager côté jardin pour l'infiltration du trop-plein de l'eau de pluie ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I, du RRU sont accordées.

***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.***