

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

**Commission de concertation**  
**séance du 17/12/2024**  
Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

**AVIS : PU 28752**

**Place Léon Wielemans 7 - 9**

**Rehausser une toiture, construire 2 lucarnes et étendre un appartement aux combles**

---

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 19/11/2024 au 03/12/2024 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 et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement ;

Considérant que 5 permis d'urbanisme ont été délivrés pour ce bien, à savoir :

- PU9649 pour Transformation de la façade et sa surélévation a été délivré le 30/01/1928,
- PU12290 pour Construction d'une annexe a été délivré le 22/12/1933,
- PU12400 pour Surélévation de l'annexe a été délivré le 11/05/1934,
- PU15318 pour Agrandir l'annexe a été délivré le 08/09/1949,
- PU26018 pour Mettre en conformité la réalisation d'annexes arrière du rez-de-chaussée au 3<sup>ème</sup> étage et d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, le changement d'utilisation d'un commerce en restaurant au rez-de-chaussée et la modification de la façade a été délivré le 25/08/2016 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble avec 1 commerce (restaurant) au rez-de-chaussée et 3 logements du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> ;

## Situation projetée

Considérant que la demande porte uniquement sur le logement du 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la demande vise à rehausser la toiture avec lucarnes avant et arrière et y étendre le logement du 3<sup>ème</sup> étage ;

## Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) pour les motifs suivants :

- modification des caractéristiques urbanistiques du bien (Plan Régional d'Affectation du Sol, en ZH 2.5.2°) pour la rehausse de la toiture et la construction des 2 lucarnes,
- actes et travaux visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – Prescriptions relatives aux zones en surimpression, 21), pour la rehausse de la toiture et la construction des 2 lucarnes,

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour la chambre numéro 1 et le séjour au 3<sup>ème</sup> étage, et la chambre au niveau des combles ;

Considérant que lors de l'enquête publique une réaction a été introduite ; qu'elle porte principalement sur le non respect de l'acte de base qui préconise une seule chambre pour l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage, l'intégration de la porte-fenêtre de la lucarne en façade avant ;

## Motivation

Considérant que le bâtiment est situé en face d'un bien classé ; qu'il est visible depuis l'intersection de l'Avenue Van Volxem, Avenue du Pont de Luttre et l'Avenue Wielemans ceuppens ;

Considérant que la rehausse par l'ajout d'une toiture en pente s'intègre convenablement dans le cadre urbain environnant en ajoutant une toiture en pente tel que présent sur les immeubles voisins ; que ce nouveau volume n'engendre aucune dérogation au RRU ; qu'elle permet l'aménagement de chambres supplémentaires et apporte ainsi à l'immeuble une mixité de logement ; Considérant qu'une partie de la toiture en mansard de 50 cm est visible depuis l'espace public ; que cette partie et l'entièreté de la toiture est en revêtement métallique ton gris foncé ; que cependant le choix de ce revêtement de toiture s'intègre peu à l'architecture de l'immeuble ; qu'il conviendrait de placer plutôt un revêtement en tuile rouge ou éventuellement en ardoise qui s'intégrerait mieux au cadre urbain environnant également ;

Considérant par ailleurs, que la lucarne aménagée sur le versant avant de la toiture ne parvient pas à s'intégrer convenablement dans le contexte bâti environnant ; qu'aucune autre lucarne n'est aménagée sur les toitures voisines par ailleurs fort visible depuis l'espace public ; qu'elle ne se justifie que par l'ajout d'une 3<sup>ème</sup> chambre dans l'appartement ; qu'en outre une augmentation du volume de la toiture à l'arrière dans le respect du Règlement Régional d'Urbanisme serait possible et permettrait une meilleure intégration du projet dans son contexte ;

Considérant que les cloisons du séjour/salle à manger et de la chambre 1 au 3<sup>ème</sup> on été légèrement modifié ; que la dérogation, en termes de luminosité, engendrée par ces modifications est minime ; que cette situation est similaire à la situation de droit ; que le séjour est indirectement éclairé par la fenêtre de la cuisine ; que la chambre 1 est située en façade avant ; que

les baies participent à la composition de la façade du bâtiment ; qu'une modification de celle-ci est peu souhaitable ; que la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU peut être accordée ;

Considérant que la chambre 2 dans les combles déroge également à l'article 10, Titre II du RRU ; que la suppression de la lucarne comme recommandé plus haut réduit le nombre de chambres à une chambre dans les combles et permet ainsi de supprimer la dérogation ;

Considérant que le reportage photographique atteste du non-respect du PU26018 en ce qui concerne la vitrine au rez-de-chaussée, la porte d'entrée et le revêtement de la façade avant ; qu'il y a lieu de rappeler l'obligation d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour ces modifications ;

Considérant que l'aménagement d'une réserve/buranderie en partie arrière du logement est regrettable ; qu'en effet deux fenêtres donnent dans cet espace au détriment de la cuisine qui ne conserve qu'une fenêtre ;

Considérant qu'aucune copie de l'acte de base évoqué dans la réclamation n'est transmise ; que par ailleurs la demande de permis d'urbanisme sera, le cas échéant, délivrée sous réserve du droit des tiers ;

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 la demande, par la rehausse de l'immeuble prévoit la modification du système de récolte des eaux ; qu'il conviendrait dès lors de respecter le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales en fournissant un rapport technique afin de soit prévoir un dispositif de dispersion des eaux pluviales in situ (Article 2), soit en cas d'exemption, de prévoir un système de temporisation du rejet des eaux de pluies à l'égout (Article 3) conforme au Règlement Communal d'Urbanisme ; que dans le cas de l'installation d'un dispositif de temporisation il y a lieu de privilégier l'installation de dispositifs paysagers ;

Considérant que les dispositifs de temporisation végétalisés sont fortement recommandés ; qu'ils permettent également de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ; qu'il y a lieu dès lors d'envisager la végétalisation de la toiture plate à l'arrière au niveau des combles ou du moins le placement d'un revêtement de teinte claire ;

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

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

- Pour la nouvelle toiture, placer un revêtement en tuile rouge ;
- Supprimer la lucarne en toiture avant en augmentant éventuellement la toiture arrière dans le respect du RRU ;
- Respecter le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales en fournissant un rapport technique conforme au Règlement Communal d'Urbanisme et en adaptant les plans et formulaire en conséquence ;
- Envisager la végétalisation de la toiture plate à l'arrière au niveau des combles ou du moins le placement d'un revêtement de teinte claire ;
- 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.

Pour mémoire :

Introduire une demande de permis d'urbanisme pour les non conformités en façade à rue aux rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour la chambre numéro 1 et le séjour au 3<sup>ème</sup> étage peut être accordée.

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour la chambre au niveau des combles 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.*