

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

Commission de concertation

séance du 08/07/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :
02.348.17.21/26
Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28933

Rue Cervantès 21

Modifier la répartition des 3 logements existants, construire des annexes, aménager une terrasse au 1er étage et mettre en conformité la modification de la façade à rue (châssis, portes d'entrée et de garage).

Etaient 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

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 au 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme (PU 15265) pour construire la maison a été délivré le 14/07/1949 ;
Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est celle d'un immeuble comprenant trois logements, un par niveau, et deux garages au sous-sol ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- construire des extensions en façade arrière sur deux niveaux,
- réaménager les logement avec modification structurelle,
- aménager une terrasse au 1er étage ;

Considérant qu'elle vise également à mettre en conformité la modification des châssis en façade à rue, ainsi que la modification des 2 portes de garage ; que de l'analyse fine du dossier il appert que la porte d'entrée semble être celle d'origine ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle implique une modification visible depuis l'espace public dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du PRAS, à savoir la mise en conformité des châssis et les portes de garage en façade à rue ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les même motifs ;

Motivation

Considérant que l'extension sur deux niveaux en façade arrière permet une amélioration du confort des logements sans modification du nombre d'unités ; que cette extension permet d'offrir au logement du rez-de-chaussée un séjour plus grand, une salle de bain par chambre et l'ajout d'un salon TV ; qu'elle permet d'offrir au logement du 1er étage un séjour plus spacieux, une chambre supplémentaire et l'ajout d'un bureau ; que le réaménagement du logement au 2ème étage permet d'ajouter un bureau sans modification de volume ;

Considérant que le balcon existant au 1er étage est supprimé et remplacé par une terrasse, et qu'un recul de 1,90 m est prévu entre cette terrasse et la limite mitoyenne avec la propriété voisine sise au n°19 Rue Cervantès ;

Considérant qu'au 2ème étage, le balcon est supprimé sans qu'aucun espace extérieur d'agrément ne soit prévu en remplacement ; qu'au regard de la faible superficie de cet appartement, la présence d'un espace extérieur apparaît essentielle ; qu'il y a lieu, dès lors, de maintenir une terrasse de superficie équivalente à celle du balcon présent en situation existante de droit ;

Considérant que les quatre caves existantes au sous-sol ont été remplacées par un local vélo/poussette, un local d'entretien, un local compteur et un local poubelle ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du sous-sol en maintenant une cave individuelle par logement, tout en conservant un local vélo conforme aux exigences en vigueur ;

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 à la parcelle ;

Considérant qu'il convient de réduire les volumes d'eaux pluviales évacués vers le réseau, en favorisant l'infiltration, l'évaporation ou le rejet à faible débit ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une citerne de récupération d'eau de pluie de 5 m³, placée sous la terrasse en bois du rez-de-chaussée ; que les plans indiquent que son trop-plein sera redirigé vers un système de dispersion dans la zone de cour et jardin ; que, pour l'installation de ce dispositif de temporisation, il y a lieu de privilégier l'usage de dispositifs paysagers ; qu'il convient, pour cette citerne, de se conformer aux dispositions du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que, pour les toitures plates du bâtiment, il y a lieu de prévoir soit des toitures végétalisées, soit un revêtement à albédo élevé (teinte claire), afin de contribuer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que la menuiserie d'origine en façade avant initialement prévue en bois, a été remplacée par des châssis en PVC ;

Considérant que l'immeuble concerné est situé dans le périmètre d'une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, telle que définie par le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), où toute modification visible depuis l'espace public doit contribuer à la préservation ou à l'amélioration de la qualité architecturale et paysagère du cadre bâti ; y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre ;

Considérant que le PVC, en raison de ses propriétés esthétiques et sa finition ne présente pas les qualités attendues en matière de pérennité, ni de cohérence avec le langage architectural de la façade d'origine ;

Considérant néanmoins que les divisions des châssis installés s'apparente à la modénature des châssis d'origines, ce qui atténue partiellement l'impact de cette modification sur la façade ; que le remplacement a été effectué par un précédent propriétaire il y a moins de 5 ans ;

Qu'en conséquence, et afin de restaurer l'unité architecturale de la façade dans le respect du contexte patrimonial et réglementaire, lors d'un prochain remplacement des châssis en façade à rue, celui-ci devra se faire au moyen d'un matériau bois, conformément aux typologies et finitions d'origine ;

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

Favorable sous conditions (unanime)

- Les châssis en façade à rue doivent être réalisés en menuiserie bois, conformément aux caractéristiques d'origine du bâtiment ;
- Pour le logement situé au 2^{ème} étage, maintenir une terrasse de superficie équivalente à celle du balcon présent en situation existante de droit ;
- Revoir l'aménagement du sous-sol en maintenant une cave individuelle par logement, tout en conservant un local vélo conforme aux exigences en vigueur ;
- Pour la citerne, se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales ;
- Pour l'installation du dispositif de temporisation situé dans la zone de cour et jardin, privilégier des dispositifs paysagers ;
- Pour les toitures plates du bâtiment, prévoir soit des toitures végétalisées, soit un revêtement à albédo élevé (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.

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.