

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

Commission de concertation

séance du 07/10/2025

Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 28971

Rue Georges Leclercq, 56

Mettre en conformité la construction d'une annexe au niveau du 2^{ème} étage,
construire un escalier menant au jardin et modifier la façade avant (fenêtres, porte
d'entrée, parement et garde-corps).

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 09/09/2025 au 23/09/2025 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 ;~~

Contexte

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 que l'immeuble a été construit après délivrance d'un permis (PU3479) en 1904 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- mettre en conformité la rehausse de l'annexe arrière au niveau du 2^{ème} étage,
- construire un escalier (et son palier) menant au jardin,
- mettre en conformité des modifications apportées en façade avant (châssis, porte, corniche, finitions, etc.),
- étendre la partie habitable du logement vers les combles,
- modifier les façades arrière, notamment par la remplacement de baies de fenêtre au rez-de-chaussée, le changement de volumétrie de l'annexe d'accès au sous-sol, la construction d'un palier d'accès à l'escalier extérieur et l'isolation de l'ensemble de façades ;

Instruction

Considérant que la rehausse de l'annexe est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - prescriptions générales, 0.6),
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Articles 4 et 6 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué, notamment pour les dérogations au RRU, Titre I énoncées ci-avant et pour la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU, relative à l'éclairement naturel insuffisant de certaines pièces de vie (bureau et chambre au 1^{er} étage, les 2 chambres au 2^{ème} étage) ;

Motivation

Considérant que des documents photographiques montrent que l'extension de l'annexe était déjà construite en 1987 ;

Considérant que la rehausse de l'annexe s'inscrit dans son entièreté, dans les limites du cadre bâti sur la parcelle ; que la demande prévoit de mieux l'intégrer par l'uniformisation des finitions des façades arrière ; que dans ce sens, la végétalisation de la toiture de l'annexe pourrait être envisagée ; qu'au-delà des aspects esthétiques et paysagères, cette mesure contribue à diminuer l'effet d'îlot de chaleur en ville, apportant un plus grand confort thermique aux logements ; qu'il convient de tenir en compte cette possibilité ;

Considérant que, dans l'impossibilité de végétaliser la toiture de l'annexe, il convient de prévoir une finition à teinte claire pour cette toiture ;

Considérant par ailleurs, que la rehausse ne dépasse pas la profondeur et hauteur des constructions attenantes, au n° 54 de la rue Georges Leclercq ; que son maintien n'ajoute pas de nuisances de l'ordre de portées d'ombres ou de vues intrusives vers les propriétés voisines ;

Considérant de ce qui en découle que les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU, relatives à l'extension de l'annexe arrière peuvent être accordées ;

Considérant que l'extension de la terrasse au niveau du jardin peut être accordée, compte tenu qu'elle n'est pas significative ; qu'il convient cependant, que cette extension soit réalisée avec de matériaux et techniques permettant l'infiltration des eaux de pluie ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin et son palier au rez-de-chaussée ne dépassent pas la profondeur du cadre bâti attenant ; que cet ouvrage n'a pas d'impact sur la parcelle voisine au n° 58 ; que par ailleurs cette proposition permet un meilleur accès au jardin depuis les pièces de vie au rez-de-chaussée ; qu'elle est dès lors, acceptée ;

Considérant que la modification des façades arrière permet une plus grande cohérence en termes de finitions ; que la baie d'accès au jardin s'inscrit de manière harmonieuse dans l'ensemble des façades et permet, avec l'escalier extérieur, un meilleur accès vers le jardin et un plus important apport de lumière naturelle pour la pièce de vie attenante ;

Considérant que l'isolation des façades arrière n'a pas d'impact négatif sur les propriétés voisines et permet d'augmenter le confort thermique du logement ; que la modification du volume d'accès aux caves est minime et s'intègre convenablement dans la volumétrie arrière des constructions ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU, peut être accordée pour l'ensemble de pièces de vie concernées ; qu'en situation de droit lesdites pièces sont déjà identifiées en tant que pièces de vie ; que les baies de fenêtre attenantes ne sont non plus modifiées ; qu'il s'agit de situations dérogatoires héritées du contexte de droit ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre au niveau des combles permet d'augmenter le confort de la maison unifamiliale ; que cependant, il est regrettable, vue la surface de la maison, de retrouver une seule salle de bain aux étages pour 4 chambres ;

Considérant qu'en façade à rue, le remplacement de châssis d'origine par des modèles en aluminium à teinte foncée ne peut pas être considéré comme qualitatif ; que les châssis existants ne respectent pas la configuration avec imposte d'origine ; qu'il convient, lors des prochains travaux en façade à rue, de remplacer lesdits châssis par des modèles en bois avec imposte ;

Considérant que la porte à rue ne parvient pas à s'inscrire complètement dans le discours architectural de la façade ; que cependant, elle est fabriquée en bois et semble en bon état, que son maintien peut être accepté ;

Considérant que la façade en briques présente une finition à teintes claires, dont du blanc cassé pour la frange immédiate au soubassement et du rose pour le restant du parement ; que les teintes choisies s'inscrivent dans la palette chromatique de certaines façades du contexte urbain immédiat ;

Considérant que le garde-corps du balcon en façade semble d'origine ; qu'il convient de le conserver ;

Considérant à l'analyse de la demande qu'il apparaît que la corniche d'origine a été remplacée ; que l'ancienne corniche était qualitative ; que sa suppression diminue fortement la qualité de la façade à rue ; qu'il convient lors d'un prochain remplacement de restaurer la corniche dans le respect du modèle d'origine ;

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

Considérant que la demande n'avance pas des mesures visant à améliorer la gestion des eaux pluviales ; que cependant la demande pourrait permettre cette possibilité par, par exemple, la réutilisation partielle de l'eau de pluie à des fins domestiques notamment.

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Envisager la végétalisation de la toiture de l'annexe ou, dans l'impossibilité de pouvoir le faire, prévoir une finition de teinte claire ;
- En façade à rue, conserver le balcon existant ;
- Pour l'extension de la terrasse au niveau du jardin, prévoir une réalisation avec des matériaux et techniques permettant l'infiltration des eaux de pluie ;
- Envisager l'amélioration de la gestion des eaux pluviales dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme.

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

La dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU est accordée.

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.