

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

Commission de concertation
séance du 17/03/2026
Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29107

Avenue Wielemans Ceuppens 115

Modifier un permis d'urbanisme (PU28719) par l'agrandissement de la construction d'une terrasse au 2eme étage.

Étaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest & Secrétariat
Commune de Forest
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

Étaient 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 11/02/2026 au 25/02/2026 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 3 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 ;

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 espace structurant, zone mixte ;

Considérant que 5 permis d'urbanisme :

- PU6537 pour la construction de la maison a été délivré le 17/04/1914,
- PU7273 pour la surélévation du bien a été annulé le 18/05/1923,
- PU22456 pour fermer les terrasses par des châssis en PVC a été délivré le 30/09/1999,
- PU28469 pour modifier la toiture, réaliser une lucarne, aménager 1 terrasse et étendre le logement du 3ème étage aux combles a été délivré sous conditions le 11/07/2024,
- PU28719 pour aménager une terrasse, régulariser la modification des châssis et d'une baie intérieure a été délivré sous conditions le 12/02/2025 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble composé de 4 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier un permis d'urbanisme (PU28719) visant à la construction d'une terrasse au 2ème étage ;

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

- Modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, **0.6**) pour l'agrandissement de la terrasse au niveau du 2ème étage ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 4 pour l'agrandissement de la terrasse au niveau du 2ème étage ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 4 pour l'agrandissement de la terrasse au niveau du 2ème étage ;

Considérant que la surface de la terrasse proposée est identique à celle dans le permis d'urbanisme initial, et présentée durant la commission de concertation en date du 05/11/2024 ; que les membres de la commission ont souligné le fait que la terrasse risque d'engendrer des vues intrusives vers les propriétés voisines ; qu'il a été demandé dès lors, de reculer latéralement la terrasse de 3 mètres par rapport à la limite mitoyenne avec le numéro 113 de l'Avenue Wielemans Ceuppens ;

Considérant que la proposition actuelle prévoit désormais l'installation d'un pare-vue afin de tenter de répondre à ces nuisances ; que cependant, cet aménagement apparaît non pérenne et peut également générer une ombre portée importante que ce soit sur la parcelle voisine mais également dans l'espace bureau situé dans le logement du demandeur ;

Considérant que l'agrandissement de la surface de la terrasse génère une ombre projetée significative sur les baies du logement situé au 1er étage de l'immeuble concernée par la demande ; que cette modification diminuerait l'habitabilité et la qualité spatiale dudit logement ; que dès lors, la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU n'est pas accordée ;

Considérant qu'au regard des éléments énoncés ci avant, le projet n'apparaît pas comme de bon aménagement des lieux ; qu'il convient dès lors de retrouver les dimensions de la terrasse conformément aux plans de réalisation de permis d'urbanisme (PU28719) délivré en date du 12/02/2025 ;

AVIS DÉFAVORABLE (unanime)

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

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.
