

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

Commission de concertation
séance du 12/05/2026
Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29120

Avenue Albert, 204 - 206

Construire une lucarne arrière, aménager une terrasse au dernier niveau, et modifier l'aménagement intérieur du logement au niveau des combles (déplacement d'un escalier menant à la mezzanine).

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 14/04/2026 au 28/04/2026 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 espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation ;

Considérant que pour la parcelle, 5 permis ont été délivrés, à savoir :

- PU14768 pour l'agrandissement d'une annexe a été délivré le 12/11/1946,
- PU16833 pour la transformation de l'immeuble a été annulé le 10/02/1956,
- PU17157 pour la transformation de l'immeuble a été délivré le 16/08/1957,
- PU23263 pour la transformation du rez-de-chaussée et du garage en logement type duplex, et la transformation du grenier en logement type studio a été délivré le 08/06/2004,
- PU27031 pour mettre en conformité le changement de la division des châssis de fenêtres ainsi que les portes et le balcon en façade à rue, modifier la couleur des châssis des portes et des fenêtres a été délivré le 16/05/2019 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural établi par la Direction Régionale des Monuments et Sites ;

Considérant que le bien est compris dans la zone de protection de l'*Hôtel Rizzo*, classé par A. G. du 08/30/2012 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant 5 logements dont un duplex entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, et un studio au niveau des combles ;

Objet de la demande

Considérant que la demande porte uniquement sur la toiture et le logement situé au niveau des combles ;

Considérant que la demande vise à :

- Construire une lucarne arrière,
- Aménager une terrasse au dernier niveau,
- Modifier l'aménagement intérieur du logement au niveau des combles, notamment par le déplacement d'un escalier menant à la mezzanine ;

Instruction de la demande

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

- Modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6) pour la lucarne et l'aménagement de la terrasse arrière,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 4 pour la lucarne et l'aménagement de la terrasse arrière,
- Dérogation au RRU, Titre I, Article 6, pour la lucarne ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- Demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire - CoBAT Art. 207),
- Modification d'un bien situé dans la zone de protection d'un bien classé (CoBAT – Art. 237) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué, notamment pour les dérogations au RRU, Titre I énoncées ci-avant, ainsi que pour la dérogation au RRU, Titre II, Art. 5 (mezzanine) ;

Motivation

Vu l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 02/04/2026 ;

Vu le descriptif du bien reperé à l'inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles-capitale, à savoir :

Remarquable hôtel particulier de style Art nouveau, vers 1905.

Il débute une enfilade d'immeubles particulièrement homogène, allant jusqu'au n°216.

Élévation de quatre niveaux alignant trois travées de largeurs inégales. Dernière travée à niveaux décalés, avancée d'un oriel aux étages. Façade parée de pierre blanche sur un soubassement de pierre bleue. Baies rectangulaires, à arc surbaissé ou en plein cintre, certaines à meneau(x) de pierre. Au rez-de-chaussée, dans l'axe, fenêtres grillées jumelées par deux, flanquée à gauche de la porte cochère, à droite d'une porte piétonne. Dans l'axe, au premier étage, logette couverte d'une terrasse à joues de pierre enserrant une ferronnerie remplacée, devant un triplet. Menuiserie très partiellement conservée;

Considérant que la terrasse n'est pas de nature à diminuer les qualités esthétiques en intérieur d'îlot du le caractère neutre du garde-corps ;

Considérant que la lucarne s'inscrit de manière relativement discrète en toiture arrière ; qu'elle maintien les qualités en intérieur d'îlot ;

Considérant la faible profondeur de la parcelle et sa situation à l'angle de l'îlot ; qu'il apparait que la terrasse et la lucarne se trouvent à faible distance des parcelles voisines ; que le risque de vues intrusives est important ; qu'il conviendrait dès lors, de réduire la largeur de la lucarne ; qu'à cette condition, les dérogations aux Articles 4 et 6 du RRU, Titre I peuvent être accordées ;

Considérant que la lucarne est proposée à une distance négligeable de la limite mitoyenne avec le bien sis au numéro 208 de l'avenue Albert ; que la construction à rue attenante est de faible hauteur par rapport à l'immeuble au numéro 204/206 ; qu'au regard de la largeur de l'avenue Albert, la proposition serait fort visible depuis l'espace public ; que ce aspect risque de diminuer la valeur patrimoniale et esthétique du bien ; qu'il convient dès lors, de réduire la largeur de la lucarne ;

Considérant que la terrasse offre des vues intrusives sur la parcelle voisine ; que cependant, la demande comporte un accord du propriétaire voisin ; qu'il convient cependant d'acter ou d'enregistrer cet accord ou bien prévoir un recul de 1,90m afin d'éviter toute vue droite au sens du Code Civil ;

Considérant que le réaménagement du logement n'est pas de nature à diminuer son niveau d'habitabilité ; que cette modification pourrait être acceptée ; que cependant l'escalier menant à la terrasse apparait peu confortable ; qu'il conviendrait de revoir son implantation en assurant une hauteur sous plafond confortable ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales, encourage 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 ne prévoit pas une modification au système de gestion des eaux pluviales ; que cependant, la construction de la lucarne et la terrasse modifient la surface de collecte ; qu'il convient d'envisager d'améliorer la gestion des eaux pluviales dans le respect du RCU en la matière ;

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Réduire la largeur de la lucarne afin de la rendre moins perceptible depuis l'espace public (par exemple en la réduisant de moitié) ;
- Pour la terrasse acter ou enregistrer l'accord du (des) propriétaire (s) voisin(s) ou prévoir un recul de 1,90m afin d'éviter toute vue droite au sens du Code Civil ;
- Revoir l'implantation de l'escalier en assurant une hauteur sous plafond confortable ;
- Envisager d'améliorer la gestion des eaux pluviales dans le respect du RCU en la matière.

Les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 sont refusées.

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.
