

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

**AVIS : PU 29139**

Av. du Parc, 143 - 145

**Modifier l'aménagement intérieur du logement du 1<sup>er</sup> étage avec travaux structurels et mettre en conformité la modification de la porte de garage de la façade à rue.**

---

Étaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

Commune de Forest

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 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 ;~~

## 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant ;

Attendu que l'immeuble a été érigé sur la base d'un permis d'urbanisme délivré en 1931 (PU11216) ; que le remplacement des deux portes du rez-de-chaussée (piéton et garage) a été dûment autorisée par le permis d'urbanisme de 1991 (PU21323) ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme (PU28958) a été octroyé et notifié au demandeur en date du 22/09/2025 ; que ce permis vise, d'une part, à étendre le logement du 3<sup>ème</sup> étage vers les combles — avec l'aménagement d'une terrasse et la construction d'une lucarne arrière — et, d'autre part, à mettre en conformité la modification de la façade avant (porte de garage) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de quatre logements, comprenant un garage au rez-de-chaussée et des caves en sous-sol ;

## Objet de la demande

Considérant que la demande porte sur les travaux suivants :

- le remplacement de la porte de garage,
- le remplacement des châssis côté rue au premier étage,
- le réaménagement intérieur du logement du premier étage, impliquant des travaux structurels,
- la mise en conformité d'une terrasse aménagée en fond de parcelle ;

## Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en ce qu'elle vise des modifications visibles depuis l'espace public en ZICHEE, relatives au remplacement des châssis du 1<sup>er</sup> étage (PRAS – prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21) ;

## Motivation

Considérant que le plan de la façade à rue en situation projetée désigne explicitement la portion de façade du premier étage comme objet de la demande ; que les châssis proposés se calquent sur les modèles des châssis accordés par permis (PU28958) ; que ces châssis sont qualitatifs et contribuent à améliorer la façade du point de vue architectural ;

Considérant qu'en séance, il a été confirmé par l'auteur du projet, qu'en façade à rue, la demande ne concerne que les châssis aux étages de la façade, la copropriété souhaitant également se mettre en ordre ; que les plans de réalisation mentionnent cependant que la demande ne porte que sur le premier étage ;

Considérant de plus, que le plan de la situation projetée montre des modifications des portes d'accès à l'immeuble (piétons, garage) ; que cependant aucun accord avec le propriétaire du rez-de-chaussée pour la porte de garage n'a actuellement été trouvé ; que la porte de garage ne correspond plus à celle du dessin d'origine ; qu'il convient de ne pas détailler la porte de garage dans les plans de réalisation et de clarifier clairement la portée de l'objet de la demande en façade avant en intégrant les étages et la porte d'accès au logement ; Que les modifications proposées pour les châssis et la porte d'entrée se font dans le respect des plans d'origine répondant ainsi aux objectifs de la ZICHEE ;

Considérant que pour la porte de garage il y a lieu de rappeler qu'il convient soit de remettre une porte conforme à la situation de droit soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de sa mise en conformité ;

Considérant que les modifications intérieures prévues pour le logement du premier étage permettent d'assurer une meilleure répartition des pièces et une circulation plus fluide, en raison notamment de la création d'un noyau de distribution à l'emplacement de l'ancienne terrasse couverte ;

Considérant que la demande prévoit la modification des baies en façade arrière ; que cette modification n'a pas des réelles incidences sur la matérialité de cette façade ; que cette modification est acceptée ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe en fond de parcelle ; que cet aménagement risque d'engendrer des vues intrusives vers les propriétés voisines ; qu'il convient dès lors :

- soit de supprimer la terrasse,
- soit d'inscrire aux enregistrements des servitudes de vue avec les propriétaires des parcelles voisines concernées ;

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 constitue une opportunité d'améliorer la gestion des eaux pluviales à la parcelle ; qu'il convient dès lors de concrétiser cette mesure dans le respect des dispositions du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) en la matière ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

**AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :**

- Clarifier clairement la portée de l'objet de la demande en façade avant en intégrant les étages et la porte d'accès au logement ;
- Corriger les plans de la situation projetée en supprimant tout détail de la porte de garage en façade à rue ;
- Concernant la terrasse arrière, il convient :
  - o soit de la supprimer,
  - o soit d'inscrire aux enregistrements des servitudes de vue avec les propriétaires des parcelles voisines concernées ;
- Envisager la mise en œuvre d'un dispositif optimisé de gestion des eaux pluviales dans le respect du RCU en la matière ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

**Pour mémoire :**

*Pour la porte de garage, remplacer une porte dans le respect de la situation de droit ou introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de sa mise en conformité ;*

**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.***