

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

# Commission de concertation

## séance du 25/06/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28265

Rue de Mérode, 339 - 343

**Mettre en conformité la modification de la façade à rue. Démolir les 4 lucarnes existantes sur le versant avant de la toiture et construire 3 nouvelles lucarnes. Construire 2 lucarnes sur le versant arrière de la toiture. Aménager une terrasse sur la toiture plate arrière.**

---

#### 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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 28/05/2024 au 11/06/2024 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 ;~~

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 mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que le bien a été construit suite au permis d'urbanisme délivré le 01/04/1910, des transformations ont été effectuées suite au permis délivré le 23/08/2010 ;

Considérant qu'un permis pour aménager les mansardes en 1 logement distinct, rehausser la toiture avant avec modification de la façade à rue, réaliser des lucarnes côté arrière et aménager une terrasse sur toiture existante, a été délivré le 09/01/2015 et n'a pas été mise en œuvre ; que cependant, le permis est périmé vu qu'il n'a pas été mis en œuvre ;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (CoBAT, Articles 207 et 333) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard du dernier renseignement urbanistique, est un immeuble de rapport comprenant :

- au rez-de-chaussée 2 commerces,
- aux étages 6 logements (2 par niveaux),
- sous combles mansardées 1 logement duplex ;

Considérant que la demande est introduite suite au procès-verbal d'infraction PV29082018.2 pour la création de 4 lucarnes au lieu de 3 lucarnes autorisées par permis (PU 25371) ; que le PV29082018.1 avait été dressé pour les 4 lucarnes (maintien de l'infraction dans le nouveau PV) et pour l'occupation du rez-de-chaussée en logement (cessation de l'infraction dans le nouveau PV) ;

Considérant qu'en date du 12/09/2023, la demande a été soumise une première fois à l'avis de la commission de concertation ; que la première version de la demande portait sur les aspects suivants :

- la modification des châssis en façade avant,
- la modification du volume de la toiture,
- en toiture avant, la démolition des 4 lucarnes existantes et la construction de 3 nouvelles lucarnes,
- la construction de 2 lucarnes en façade arrière,
- la création d'un deuxième niveau sous combles avec escalier d'accès ;

Considérant que la demande a été l'objet d'un avis favorable sous conditions de :

- *Respecter le matériau (bois) d'origine pour les châssis et portes en façade à rue ;*
- *Ne pas modifier les versants de la toiture ;*
- *Pour la terrasse au 4<sup>ème</sup> étage, il y a lieu soit de modifier la demande par l'application de l'article 126/1 avec de nouveaux actes d'instruction, soit de la supprimer des plans ;*
- *Corriger le formulaire de demande annexe I en ce qui concerne la citerne et envisager une amélioration de la gestion des eaux pluviales dans le respect du RCU en la matière ;*
- *Obtenir un avis favorable du SLAMU et s'y conformer ;*

Considérant que par ailleurs que cet avis mentionnait notamment que :

*« L'espace au deuxième niveau dans les combles ne peut être utilisé en tant que pièce de vie ;*

*Pour l'antenne parabolique installée en façade avant, il conviendrait :*

- *soit de l'enlever,*
- *soit de la placer en toiture (non visible depuis l'espace public) et la remplacer par une antenne ayant la même couleur que le revêtement de toiture ou transparente et de diamètre de maximums 40 dm<sup>2</sup>,*
- *soit de la placer en façade arrière et de la remplacer par une antenne ayant la même couleur que le revêtement de façade arrière ou transparente et de diamètre de maximums 40 dm<sup>2</sup> ;*

*Conserver la corniche d'origine et le cas échéant, la restaurer ; »*

Considérant qu'en application de l'Art. 126/1 du CoBAT, le demandeur a introduit des documents modificatifs ; que l'objet de la demande modifiée porte finalement sur les aspects suivants :

- La modification du volume de la toiture,
- Sur le versant avant de la toiture, le démontage des 4 lucarnes et la construction à la place de 3 nouvelles lucarnes,
- Sur le versant arrière, la construction de 2 lucarnes,
- Sur la toiture plate arrière, l'aménagement d'une terrasse et la végétalisation d'une partie de cette toiture ;

Considérant, au regard des modifications apportées que la demande est soumise aux nouveaux actes d'instruction, à savoir :

- Modification en intérieur de l'ilot (PRAS – prescriptions générales, 0.6) pour la terrasse,
- Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS – prescriptions particulières, 3.5.1°) pour le remplacement des lucarnes,
- Dérogation non sollicitée au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour l'aménagement de la toiture arrière sur l'annexe et pour la terrasse,

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en ce qu'elle porte sur un bien faisant partie d'un ensemble architecturale d'avant 1932 (CoBAT, Articles 207 et 333) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour la dérogation au RRU, Titre I, énoncée ci-avant, ainsi que pour la dérogation non sollicitée au Titre II, Art. 10, relative à l'éclairage naturel insuffisant de la chambre 01 ;

## **Motivation**

Considérant que la modification de la toiture arrière, par la réalisation d'une terrasse, participe à l'amélioration des qualités esthétiques de l'intérieur d'ilot ; que la toiture végétalisée y apporte des qualités végétales ; que de ce qui en découle, la terrasse et la toiture végétalisée s'inscrivent positivement dans les objectifs de la Prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la terrasse respecte des reculs latéraux de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes et un recul de 1,00m par rapport à la façade arrière ; que la terrasse n'est donc pas de nature à engendrer de nuisances de l'ordre de portées d'ombre et/ou vues intrusives vers les propriétés voisines ; que de ce qui en découle, la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour cette terrasse peut être accordée ;

Considérant que les lucarnes proposées sur le versant arrière de la toiture s'inscrivent dans les gabarits des lucarnes accordées par permis précédent ; que leur emplacement permet un double accès sur la terrasse ; que les lucarnes peuvent donc, être acceptée ;

Considérant que la terrasse participe à une amélioration esthétique et paysagère tel qu'expliqué ci-avant ; que les lucarnes s'alignent dans la continuité des baies en façade à rue, que leurs proportions et finitions s'inscrivent de manière harmonieuse par rapport à cette façade ; que la demande se conforme donc, à la Prescription particulière 3.5.1° du PRAS ;

Considérant qu'après analyse, il a été constaté que dans les plans de la façade à rue (existante et projetée) des détails non conformes à sa composition architecturale sont manquants ou erronés, à savoir :

- Les baies des 2 commerces (vitrines et portes) n'ont pas, dans leur alignement, la même largeur qu'en situation existante,
- Les soubassements sont inexistant dans les plans, ainsi que le faux simili-pierre qui entoure les baies au rez-de-chaussée,
- La dimension des consoles des bow-windows,
- Les reliefs à côté de chaque console,
- Des reliefs et décors entre les baies rangées sous la porte d'accès aux logements ;

Considérant dès lors qu'il convient de corriger afin de se conformer à la situation existante ;

Considérant suite à l'analyse de la demande, qu'il a été constaté que des modifications ont été apportées en façade à rue ; que lesdites modifications concernent le remplacement de châssis de fenêtre, des portes et vitrines ; qu'une teinte grise a été appliquée sur le pourtour de la vitrine à gauche ; que cette modification ne fait pas partie de la demande ; qu'il convient d'introduire une demande de mise en conformité pour ces travaux ou de se conformer à la situation de droit ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 10 pour l'éclairage naturel insuffisant de la chambre 01 sous combles peut être accordée compte tenu de l'apport supplémentaire de lumière naturelle de la fenêtre de toit ; que finalement, la différence entre la surface d'éclairage prescrite et la surface projetée est négligeable ;

Considérant que la demande respecte la condition de la commission de concertation relative au maintien des versants de la toiture ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme 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, au regard de la gestion des eaux pluviales, que la note explicative indique que l'installation d'une nouvelle citerne d'eau de pluie dépend de la décision de la copropriété et pas du demandeur seulement ; que cependant, il est souhaitable que des mesures dans le respect du RCU en la matière visant à optimiser la gestion des eaux pluviales soient considérées ;

Considérant qu'un avis favorable du SIAMU a été fourni en date du 12/03/2024.

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

- Prévoir que les châssis des 3 lucarnes soient en bois peint en blanc ;
- Corriger les plans des situations existante et projetée en y apportant les détails manquants de la façade ;
- Envisager des mesures pour l'amélioration de la 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.

Les dérogations au RRU, Titre I, Art. 4 et Titre II, Art. 10 sont accordées.

Pour mémoire

- Introduire une demande de mise en conformité pour les modifications apportées en façade à rue ou se conformer pour celle-ci à la situation de droit.

**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.*