

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

# Commission de concertation

## séance du 03/12/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## **AVIS : PU 28747**

**Rue de Mérode, 387**

**Modifier la répartition du logement duplex rez-de-chaussée/premier étage, fermer le volume au rez-de-chaussée et isoler la façade 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'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 05/11/2024 au 19/11/2024 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 ;~~

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

Considérant que pour la construction de l'immeuble un premier permis a été délivré en 1911, des modifications ont été apportées suite à la délivrance de permis entre 1920 et 2013 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant un duplex rez-de-chaussée/1<sup>er</sup> étage et un duplex 2<sup>ème</sup> étage combles ;

## Objet de la demande

Considérant que la demande porte sur les actes et travaux suivants :

- L'extension du rez-de-chaussée par la fermeture de la cour anglaise,
- La construction d'un nouvel escalier d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée,
- Le réaménagement du duplex rez-de-chaussée/1<sup>er</sup> étage, avec percement d'une trémie et construction d'un escalier reliant les deux niveaux du duplex,
- L'isolation de la façade arrière par l'extérieur ;

## Instruction de la demande

Considérant que pour la fermeture de la cour anglaise, la construction de l'escalier vers le jardin et la modification de la façade arrière (nouvelles baies et l'isolation par l'extérieur), la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions suivantes :

- Modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6),
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour la dérogation au RRU énoncée ci-avant, ainsi que pour les dérogations au RRU, Titre II, Articles 3 et 10 pour les séjours différenciés ;

## Motivation

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée par la fermeture de la cour anglaise, n'engendre pas la diminution de la surface de pleine terre et plantée en zone de cour et jardins ; que l'extension, y inclus l'escalier vers le jardin, s'insèrent harmonieusement, dans la volumétrie arrière de l'immeuble ; que l'extension ne dépasse pas l'alignement de la façade existante et n'engendre donc pas de nuisances vers la parcelle attenante ; que l'escalier permet un meilleur accès au jardin ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière s'inscrit dans la continuité de la partie supérieure de la façade, déjà isolée ; que cette mesure vise ainsi l'amélioration des qualités esthétiques en intérieur d'îlot ; qu'il convient cependant, d'assurer que l'enduit de finition portera la même teinte pour l'ensemble des façades arrière de l'immeuble ; que l'isolation par l'extérieur de cette façade participe à améliorer les performances énergétiques du bien ; que de par la faible profondeur ajoutée, elle n'est pas de nature à engendrer des réelles nuisances vers les propriétés voisines ;

Considérant que l'escalier vers le jardin consiste en une volée sans contremarches située à 2,00 m de l'axe mitoyen commun avec la parcelle attenante au n° 389 ; qu'aucun élément de cet escalier ne dépasse la hauteur du mur construit au droit de la mitoyenneté ; que l'escalier n'engendre pas de vues intrusives ni de portées d'ombres sur la propriété voisine ; qu'il peut donc être accepté ;

Considérant que les propositions précitées s'inscrivent de manière cohérente dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ; que les dérogations à l'Art. 4, Titre I du RRU les concernant, peuvent être accordées ;

Considérant que la demande ne porte pas sur la façade à rue ; qu'il convient cependant de veiller à sa préservation et son entretien au regard de sa valeur architecturale et patrimoniale ;

Considérant que la demande n'avance pas d'information sur les châssis en façade arrière ; que le plan de la situation projetée montre des châssis peu cohérents ; qu'afin d'assurer une plus grande cohérence en termes de composition de façade, il convient de prévoir des châssis réalisés avec les mêmes matériaux et teinte ;

Considérant que, de par la configuration du rez-de-chaussée, il apparaît que les 3 travées privatives forment un seul espace traversant en situation de droit correspondant au séjour ; que le projet maintient la transversalité du rez-de-chaussée ; que la superficie des 3 travées dépasse largement la surface minimale (28m<sup>2</sup>) prescrite au RRU, Titre II ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 3 sollicitée n'a pas raison d'être ;

Considérant que le séjour ne bénéficie pas d'une surface d'éclairage naturel suffisante ; qu'il s'agit cependant, d'une dérogation héritée de la situation de droit ; qu'il convient de prendre en compte que la transversalité du séjour permet un double apport de lumière ; que des ouvertures importantes sont pratiquées côté jardin ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU peut être accordée ;

Considérant que l'habitabilité du duplex est améliorée par la création d'un escalier permettant une circulation verticale intérieure entre les 2 niveaux de ce logement ; que par ailleurs, l'augmentation des pièces d'eau y assure un plus grand confort ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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 l'annexe I (formulaire permis d'urbanisme) signale le maintien d'une citerne d'eau de pluie de 2,75 m<sup>3</sup> ;

Considérant que le dossier est en cours de traitement auprès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ; qu'il convient d'obtenir un avis favorable et de se conformer aux conditions de celui-ci.

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

Obtenir un avis SIAMU favorable et s'y conformer.

La dérogation à l'Art. 4, Titre I, du RRU, est accordée.

Les dérogations aux Articles 3 et 10, Titre II du RRU, sont accordées.

**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.*