

Téléphone :  
02.348.17.21/26

Courriel :  
commissiondeconcertation@forest.brussels

## **AVIS : PU 28496**

**Avenue Brugmann, 159**

**Modifier le logement duplex 3ème étage/combles, réaliser une lucarne côté arrière et une terrasse type tropézienne côté rue**

---

### Étaient 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

### 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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 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 ;~~

### **Situation existante**

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 zone d'habitation, en espaces structurants et en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant qu'un permis (PU 3422) pour construire une maison a été délivré le 28/02/1904 ; qu'un permis d'urbanisme (PU 28310) pour aménager une terrasse avec un claustra, modifier une baie en façade arrière et réaménager un logement au 2ème étage a été délivré le 01/02/2024 ;

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 (article 333 du CoBAT) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 5 logements, à savoir 1 logement par niveau du sous-sol au 3ème étage) ;

### **Situation projetée**

Considérant que la demande porte uniquement sur les deux niveaux sous combles ;

Considérant que la demande vise à :

- étendre le logement du 3ème étage vers les combles,
- modifier l'aménagement intérieur du duplex,
- créer au niveau supérieur du duplex une lucarne rentrante en façade avant et une lucarne en façade arrière ;

### **Instruction**

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 titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 207 & 333 du CoBAT) ;
- modification en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué en ce qu'elle déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour l'éclairage naturel insuffisant des deux chambres ;

### **Motivation**

Considérant qu'au regard de l'intérêt patrimonial du bien construit et afin de répondre aux objectifs de la ZICHEE, il convient de préserver les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment et de conserver les éléments architecturaux de la façade à rue ;

Considérant que les modifications en toiture - lucarne rentrante en façade avant et lucarne en façade arrière - sont acceptables pour les raisons suivantes :

- la lucarne rentrante est peu visible depuis l'espace public et elle s'intègre à l'architecture de la façade,
- elles sont conformes au RRU en termes de gabarit et s'inscrivent convenablement dans le pan de la toiture avant et arrière,
- elles permettent d'améliorer les qualités du logement en offrant un espace extérieur d'agrément côté rue et un séjour plus grand en partie arrière ;

Considérant que cependant pour la lucarne en zinc en partie arrière, il y a lieu de prévoir un revêtement qui permette d'éviter les surchauffes en prévoyant un matériau à albédo élevé ;

Considérant que le logement du 3ème étage est étendu vers les combles ; que cela permet d'aménager au 3ème étage 2 chambres, une salle de bain pour la chambre 1 et une salle de douche pour la chambre 2, une buanderie et les toilettes ; que les combles sont aménagés en un grand espace séjour/cuisine/salle à manger ; que ces aménagements permettent d'augmenter les qualités d'habitabilité du logement existant ;

Considérant que les baies de la chambre 1 en façade avant et celles de la chambre 2 en façade arrière correspondent à la situation de droit ; qu'afin de conserver la qualité architecturale de la façade il n'y a de plus pas lieu de les modifier ; que pour cette chambre la dérogation est relativement minime et par conséquent acceptable ; que pour la chambre 2, la dérogation est diminuée par rapport à la situation existante ; qu'elle apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales 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 dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant qu'une citerne apparaît dans les plans des archives ; que la demande ne mentionne pas son existence ; qu'il y a lieu soit de la préserver et la rendre opérationnelle, soit en cas de sa suppression, de la remplacer par un ou plusieurs dispositifs de gestion des eaux de pluie, dans le respect du RCU en la matière ;

Considérant que les dispositifs de temporisation végétalisés sont fortement recommandés ; que la proposition actuelle est adaptée à cette recommandation étant donné que la demande vise à végétaliser la toiture de la lucarne ;

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) tel que le prévoit le CoBAT ; qu'il convient d'obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer ;

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

- Pour le revêtement de la lucarne arrière, prévoir un matériau à albédo élevé ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU et s'y conformer.

**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.*