

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 28761

Rue Vanden Corput, 17

**Etendre les deux logements du 3<sup>ème</sup> étage aux combles (deux duplex), aménager 2 terrasses arrière et mettre en conformité la façade à rue (châssis, volets et porte d'entrée).**

---

Etaients 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

Etaients 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) ;  
Considérant que l'immeuble a été construit suite à la délivrance d'un permis en 1931 ;  
Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant 8 logements ;

## **Objet de la demande**

Considérant que la demande porte sur les 2 logements du 3<sup>ème</sup> étage et la façade ;

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- Étendre les 2 logements aux combles,
- Aménager 2 terrasses à l'arrière,
- Mettre en conformité le remplacement de châssis en façade à rue, à exception de ceux correspondant à la cage d'escalier,
- Isoler la façade arrière par l'extérieur ;

## **Instruction de la demande**

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en ce qu'elle vise de mettre en conformité des travaux visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – Prescriptions relatives aux zones en surimpression), pour le changement des châssis ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) suivantes :

- Art. 3, pour le séjour principal côté gauche,
- Art. 10, pour la cuisine/salle-à-manger et le séjour au 3<sup>ème</sup> étage ;

## **Motivation**

Considérant la qualité architecturale de la façade à rue ; que le remplacement partiel des châssis par des éléments en PVC blanc tend à diminuer cette qualité ; cette mesure est donc contraire aux objectifs de la ZICHEE ;

Considérant de ce qui en découle, qu'il convient de remplacer les châssis des logements concernés par la demande par des éléments en bois dans le respect des éléments d'origine ;

Considérant qu'il convient, pour les châssis des logements aux étages inférieurs de revenir au pristin état par l'installation des châssis en bois dans le respect des châssis d'origine, ou bien introduire une demande de mise en conformité pour la modification effectuée sur cette façade ;

Considérant que les châssis correspondant à la cage d'escalier sont qualitatifs du point de vue architectural ; qu'il convient de les préserver et les restaurer, ainsi que les vitraux qui en font partie ; qu'il convient par ailleurs, de préserver et maintenir la corniche et la porte à rue de l'immeuble ;

Considérant que la demande prévoit le nettoyage de la façade ; que cette mesure participe à l'amélioration des qualités esthétiques de la façade ; qu'elle s'inscrit positivement dans les objectifs de la ZICHEE ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière participe à l'amélioration du confort thermique des logements ; que cette mesure améliore l'aspect de l'immeuble en intérieur d'ilot ; qu'elle n'engendre pas des nuisances vers les propriétés voisines ; qu'elle peut dès lors être acceptée ;

Considérant que le séjour du logement à gauche présente une dérogation l'Art. 3, Titre II du RRU, notamment à cause de l'emplacement de l'escalier vers les combles ; qu'un aménagement différent de l'espace pourrait permettre de retrouver une surface convenable pour cette pièce ; qu'il convient de revoir ce logement dans le respect de l'Art. 3, Titre II du RRU ;

Considérant la dérogation à Art. 10, Titre II du RRU relative aux pièces de vie des 2 logements, au 3<sup>ème</sup> étage ; que l'utilisation de ces pièces n'a pas changé par rapport à la situation de droit ; qu'il s'agit dès lors d'une dérogation héritée de la situation de droit ; qu'elle peut donc être accordée ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement de terrasses couvertes en façade arrière ; que cette mesure s'inscrit dans la logique du projet d'origine ; qu'elle permet pour les logements, de retrouver des espaces d'agrément extérieurs ; qu'elle est acceptée ;

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 la demande ne modifie pas les surfaces de récolte d'eau de pluie de la parcelle ;

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

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

- Préserver et restaurer les châssis donnant sur la cage d'escalier, ainsi que les vitraux qui en font partie ;
- Remplacer les châssis des logements concernés par la demande par des éléments en bois dans le respect des éléments d'origine ;
- Revoir l'aménagement du logement à gauche, dans le respect de l'Art. 3, Titre II du RRU, en supprimant par exemple la cloison entre la salle à manger et le séjour ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

**Pour mémoire :**

Pour les châssis des logements aux étages inférieurs revenir au pristin état par l'installation des châssis en bois dans le respect des châssis d'origine, ou bien introduire une demande de mise en conformité pour la modification effectuée sur cette façade.

La dérogation à l'Art. 3, Titre II du RRU est accordée sous condition de supprimer la cloison entre la salle à manger et le séjour du logement à gauche.

La dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU est accordée.

**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.*