

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

Commission de concertation

séance du 04/11/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :
02.348.17.21/26
Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28995

Rue Cervantès 15

**Mettre en conformité l'extension du logement au rez-de-chaussée vers le sous-sol
avec modification du relief du jardin et démolition de la terrasse, et
l'imperméabilisation de la zone de recul**

Etaient présents

Commune de Forest
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

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

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 07/10/2025 au 21/10/2025 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'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU12526 pour la construction d'une maison a été délivré le 12/10/1934 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant 3 logements ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- l'extension du logement au rez-de-chaussée vers le sous-sol
- la construction d'un nouvel escalier avec agrandissement de la cour anglaise,
- la démolition de la terrasse suspendue au rez-de-chaussée,
- la modification de la zone de recul ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Modification de l'intérieur d'ilot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, **0.6**) pour la modification du relief du jardin et pour la démolition de la terrasse au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour notamment les motifs suivants :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 11 pour l'imperméabilisation de la zone de recul ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 4 pour la cuisine ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour la chambre numéro 1 ;
- Dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie, Titre XIX^{ter}, Article 2 pour l'imperméabilisation de la zone de recul ;

Motivation

Considérant que la modification de la cour-anglaise ne diminue pas les qualités paysagères en intérieur d'ilot ; que cet aménagement permet un meilleur passage entre les espaces intérieurs et le jardin ; que de ce qui en découle, cet aménagement est accepté ;

Considérant que la terrasse aménagée dans le jardin ne parvient cependant pas à s'inscrire dans les objectifs de la Prescriptions générales 0.6 du PRAS, notamment par la diminution importante de la surface perméable, de pleine-terre et plantée dudit jardin ; qu'il y a lieu, afin de préserver la surface perméable de la parcelle et se conformer à la prescription 0.6 du PRAS, de réduire de moitié l'imperméabilisation de la terrasse ;

Considérant que l'imperméabilisation de la zone de recul ne respecte pas le Règlement Régional d'Urbanisme Titre I, Article 11, et le Règlement sur les Bâtisses et la Voirie, Titre XIX^{ter}, Article 2 ; que les plans d'archives indiquent la présence d'un jardinet en zone de recul ; que cette zone semble aujourd'hui quasi entièrement imperméabilisée ; que de plus le demandeur déclare en séance que les plans de la situation projetées sont incorrectes, ne reflétant ni la situation existante ni les intentions du demandeur ; que les dérogation n'apparaissent justifiées ;

Considérant qu'il convient dès lors de préserver une zone de recul qualitative en proposant un aménagement pour celle-ci conforme à la réglementation en vigueur ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension du logement au rez-de-chaussée vers le sous-sol ; que la partie du sous-sol concernée est désormais aménagée d'une cuisine et d'une buanderie ; que le sous-sol dispose encore de suffisamment d'espaces de stockages et qu'un local vélo y est ajouté ; qu'en ce sens, la demande se conforme aux articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU ; que la dérogation au RRU, Titre II, article 4, pour la cuisine apparaît acceptable compte tenu de sa superficie importée et de sa double hauteur ; que la dérogation est acceptée ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre 1 située au rez-de-chaussée semble acceptable du fait que la baie vitrée située entre le séjour et la chambre permet à cette dernière de bénéficier d'un éclairage naturel indirect depuis la façade arrière ;

Considérant qu'en façade avant, le dessin de la fenêtre du rez-de-chaussée gauche diffère légèrement des plans d'archives par l'absence de croisillon sur la partie inférieure de la baie ; que les châssis semblent toutefois d'origine au regard de leur technique de fabrication ; que cette différence est minime et n'est pas de nature à diminuer les qualités esthétiques de la façade ; qu'il convient dès lors d'adapter les plans de réalisation conformément à la situation existante ;

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 que la demande n'avance pas de mesure visant l'amélioration de la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ; que la demande se présente comme l'opportunité d'améliorer cette gestion, par exemple, en terme de réutilisation partielle de l'eau de pluie à des fins domestiques (WC, machines à laver, et jardin) ; qu'il convient d'envisager cette possibilité dans le respect du RCU en la matière ;

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas encore été émis ; qu'il convient d'obtenir un avis favorable de celui-ci et de s'y conformer.

AVIS Favorable sous conditions (unanime):

- Réduire de moitié la surface de la terrasse imperméable présente en zone de cour et jardin ;
- Proposer un aménagement de la zone de recul dans le respect des règlements en vigueur ;
- Envisager la possibilité de réutiliser l'eau de pluie à des fins domestiques (WC, machines à laver, et jardin) dans le respect du RCU en la matière ;
- Obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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.