

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

**Commission de concertation
séance du 18/11/2025
Urbanisme Environnement**

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

AVIS : PU 29022

Rue Edison 22

Etendre le logement du 2ème étage aux combles avec privatisation de cage d'escalier, construire une lucarne inversée avec terrasse côté rue et une lucarne avec terrasse côté 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 21/10/2025 au 04/11/2025 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'habitation ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour la construction d'une maison a été délivré en 1913 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 3 logements, un par niveau (rez-de-chaussée, 1er étage et 2ème étage) ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- étendre le logement du 2ème étage vers les combles,
- créer une terrasse tropézienne en façade avant, encastrée dans le versant de toiture,
- créer une lucarne arrière,
- aménager une terrasse sur la toiture plate arrière,
- supprimer trois conduits de cheminée vétuste (l'une d'elle étant visible depuis l'espace public),
- modifier la façade à rue :
 - remplacer les châssis existants en PVC par des châssis en bois peint en façade avant,
 - supprimer les panneautages sur les portes-fenêtres ;

Qu'elle vise également à mettre en conformité la fermeture des anciens balcons arrière par des châssis ;

Instruction

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

- modification de l'intérieur d'îlot au sens de la prescription générale 0.6 du PRAS pour l'aménagement de la terrasse arrière,
 - dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, article 4 pour l'aménagement de la terrasse arrière ;
- Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué notamment pour la dérogation ci-dessus ;

Motivation

Considérant que la terrasse arrière respecte un recul de 1,90 m par rapport à la mitoyenneté avec le bien sis au n°24, supprimant toute vue directe intrusive au sens du Code civil ; que du côté de la mitoyenneté avec le n°20, le gabarit voisin plus élevé limite tout impact visuel ; qu'il y a lieu, afin d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot, de végétaliser la partie non accessible de la toiture plate ; qu'à cette condition, on peut estimer que la demande est conforme à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que la lucarne proposée pour accéder à cette terrasse s'intègre convenablement dans la configuration des versants arrière ; que la baie présente un écart similaire à celui des baies inférieures par rapport à la limite mitoyenne avec le bien sis au n°20, assurant une cohérence verticale de la façade arrière ; que cette lucarne respecte les dimensions prescrites par le RRU et permet l'aménagement d'un coin salon plus confortable dans les combles ; que toutefois une incohérence apparaît entre la coupe, qui montre un alignement au gabarit du voisin n°20, et les élévations, où cet alignement ne semble pas restitué ; qu'il y a lieu de corriger les plans en conséquence afin d'assurer la conformité de l'ensemble ;

Considérant que les balcons arrière des trois niveaux ont été fermés par la pose de châssis et de panneaux en PVC ; que le projet prévoit de maintenir cette fermeture en les remplaçant par une nouvelle baie avec châssis bois, intégrée dans une maçonnerie et assortie d'un seuil en pierre bleue ; que cette nouvelle ouverture s'aligne en largeur avec les baies des étages inférieurs et en hauteur avec la baie de la chambre 2 au même niveau ; que cette intervention contribue à une meilleure cohérence du volume arrière et à une valorisation esthétique du contexte bâti environnant ; qu'il y a lieu toutefois de veiller à retrouver un revêtement et une teinte similaires sur l'ensemble de la façade arrière ;

Considérant que la terrasse tropézienne aménagée à l'avant est entièrement encastrée dans le volume de toiture, créant un retrait d'environ 2 m entre la nouvelle baie et la façade avant et supprimant toute visibilité directe depuis la rue ; que la baie proposée sur toute la largeur de la toiture ne porte dès lors pas atteinte à la lecture de la façade avant ;

Considérant qu'en façade avant, le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois contribue à préserver les qualités architecturales du bien ; que, bien que le dessin de la porte d'entrée diffère légèrement de celui figurant aux archives, elle semble dater de l'époque de la construction du bien de par ses caractéristiques ;

Considérant que le panneautage inférieur des portes-fenêtres ne figure pas sur les plans ; qu'il y a lieu de le représenter conformément aux plans d'archives afin d'assurer la cohérence du langage architectural ;

Considérant que le demandeur informe que la demande ne porte que sur la façade à rue du 2^{ème} étage ; que le reste de la façade fera l'objet de modifications ultérieures ; qu'il en sera de même pour l'isolation de la toiture principale ;

Considérant que parmi les trois cheminées à supprimer, l'une est visible depuis l'espace public ; que cette suppression, portant sur un élément vétuste, n'altère pas la volumétrie générale et n'entraîne aucune modification des caractéristiques architecturales du bien ;

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 infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que les plans mentionnent l'existence d'une citerne ancienne de 6 600 L avec la mention « à sonder selon les archives » ; que le demandeur signale que la citerne est en propriété exclusive du rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de rappeler que la suppression des citernes n'est pas autorisée et qu'il convient de se conformer à celui-ci ;

Considérant que les dispositifs de temporisation végétalisés sont fortement recommandés ; que la végétalisation de la partie non accessible de la toiture plate contribuera à cette temporisation tout en participant à la lutte contre les îlots de chaleur ;

Considérant pour conclure que l'extension du logement vers les combles vise à améliorer significativement le confort du logement existant sans augmentation notable de gabarit ; qu'elle n'entraîne aucune dérogation aux normes d'habitabilité et peut dès lors être acceptée ;

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

AVIS – Favorable sous conditions (unanime)

- Végétaliser la partie non accessible de la toiture plate ;
- Corriger les plans de coupe et d’élévation afin d’assurer une lecture cohérente de la lucarne avec les profils voisins ;
- Veiller à retrouver un revêtement et une teinte similaires sur l’ensemble de la façade arrière ;
- Représenter le panneautage inférieur des portes-fenêtres conformément aux plans d’archives ;
- Conserver la citerne existante et respecter le Règlement Communal d’Urbanisme ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l’avis du Service Incendie et d’Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Pour mémoire : pour les autres châssis en façade à rue, respecter la situation de droit (dessin et matériau).

La dérogation au Règlement Régional d’Urbanisme, Titre I, article 4 pour l’aménagement de la terrasse arrière 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 a 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.