

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

Commission de concertation
séance du 17/03/2026
Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 28771

Rue Saint-Denis 23

Étendre le logement du 2ème étage aux combles, réaliser une lucarne arrière,
isoler la toiture, aménager une terrasse, et étendre un balcon côté jardin

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'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 11/02/2026 au 25/02/2026 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

Vu l'avis de la commission de concertation du 18/03/2025 libellé comme suit :

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 mixte ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU50 pour la construction de la maison a été délivré en 1867 ;

Considérant que le bâtiment a subi des transformations entre 1927 et 1961 (PU9399, PU11284 ; PU14736 ; PU17798) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 3 logements, à raison d'un appartement par étage du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage ;

Situation projetée

Considérant que la demande concerne uniquement l'appartement du 2^e étage et ne porte en aucun cas sur les modifications apportées au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande vise à :

- *étendre le logement du 2^e étage aux combles ;*
- *réaliser une lucarne ;*
- *étendre le balcon contre la mitoyenneté du 25, rue Saint-Denis ;*
- *rehausser la toiture de l'annexe au 2^e étage, afin de l'aligner au même niveau que l'annexe de la chambre ;*
- *rehausser le mur mitoyen avec le 25, rue Saint-Denis ;*
- *aménager une terrasse sur cette nouvelle toiture ;*
- *isoler la toiture principale par l'extérieur ;*

Instruction

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

- *modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour la terrasse, la rehausse de l'annexe au 2^{ème} étage et l'isolation de la toiture principal ;*
- *dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la terrasse et pour la rehausse de la toiture de l'annexe au 2^{ème} étage avec la rehausse du mur mitoyen ;*
- *dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour la rehausse de la toiture de l'annexe au 2^{ème} étage, l'isolation de la toiture principal et la réalisation d'une lucarne ;*

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogation au RRU Titre I énoncées ci-avant et pour les dérogation suivante :

- *dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 4 pour la salle-de-bain et le couloir du 2^{ème} étage,*
- *dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour le séjour-cuisine et la chambre du 2^{ème} étage,*

Motivation

Considérant que la création de la terrasse au niveau des combles permet d'offrir au duplex un espace extérieur d'agrément plus confortable et contribue à améliorer les qualités esthétiques de l'intérieur de l'îlot ; que cette terrasse est située à 1,90 m des limites mitoyennes de chaque côté, dans le but de limiter les risques de vues intrusives sur les propriétés voisines ; que cependant, cette mesure s'avère insuffisante, étant donné que le bâtiment est proche de l'angle de l'îlot et à proximité des terrasses des bâtiments situés rue du Texas ; qu'en vue de réduire davantage les risques de vues intrusives, il y a lieu de prévoir un retrait d'1 m par rapport à l'alignement de la façade arrière de l'immeuble ; qu'à cette condition, la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pourrait être accordée ;

Considérant que pour améliorer la qualité végétale en intérieur d'îlot, il y a lieu de végétaliser les zones non accessibles de la toiture plate ainsi que la toiture de la lucarne ; qu'une telle initiative contribue également à lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant qu'un bac à plantes est aménagé au niveau des combles contre la mitoyenneté avec le voisin du n°25, rue Saint-Denis ; que celui-ci n'a pas lieu d'être, étant donné qu'un recul est prévu entre la terrasse et la limite mitoyenne ; qu'il convient donc de le supprimer ;

Considérant que la création de cette terrasse nécessite une rehausse de la toiture de l'annexe de droite ainsi que du mur mitoyen avec le voisin du 25, rue Saint-Denis ; que l'impact de ces modifications en termes de portée d'ombres demeure minime, ce mur rehaussé étant orientée plein sud et donnant sur la toiture voisine ; que ces modifications en façade arrière, accompagnées de l'élargissement du balcon, permettent d'offrir une lecture plus cohérente de cette

façade ; que les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU pour la toiture de l'annexe et la rehausse du mur mitoyen peuvent être accordées ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Article 6, concernant l'isolation de la toiture principale peut être accordée, la rehausse de 36 cm étant minime et peu visible depuis l'espace public ; que le revêtement de toiture en tuiles rouges est conforme à l'existant ; que cependant, la hauteur de la lucarne aménagée à l'arrière de celle-ci dépasse les 2 m préconisés par le RRU ; que cette hauteur n'est pas justifiée, la hauteur sous plafond de la lucarne étant de 2,81 m ; qu'en conséquence, la dérogation à l'article 6, Titre I du RRU ne peut être accordée pour la lucarne ; qu'il convient de réduire la hauteur de celle-ci en respectant les normes du RRU Titre I et II ;

Considérant que l'élargissement du balcon contre la mitoyenneté du voisin situé au 25, rue Saint-Denis ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et n'engendre aucune vue intrusive vers cette propriété ; qu'il avait été fermé sans permis ; que sa réouverture permet de restituer un espace extérieur d'agrément au 2^e étage et de tendre vers une façade similaire à celle de la situation de droit ; que cette modification est acceptable ;

Considérant que les plans de réalisation mentionnent une hauteur sous plafond de 2,10 m pour la salle de bain et le couloir du 2^e étage, hauteur insuffisante au regard des normes du RRU qui préconisent une hauteur minimale de 2,20 m ; que toutefois, cette dérogation concerne une surface minimale du logement ; que pour cette raison, la dérogation au RRU, Titre II, Article 4 peut être accordée ;

Considérant, par ailleurs, qu'à l'analyse de la coupe, une hauteur sous plafond de 2,20 m a été mesurée, ce qui est conforme aux normes du RRU ; qu'il convient d'adapter l'ensemble des plans à la situation réelle ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Article 10 (éclairage naturel) pour le séjour-cuisine et la chambre du 2^e étage n'a pas lieu d'être pour la chambre, celle-ci étant déjà existante dans la situation de droit ; que pour le séjour-cuisine, devenu un espace unique, la dérogation peut être acceptée, dans la mesure où ces pièces constituaient déjà des espaces de vie en situation de droit et où l'agrandissement des ouvertures en façade avant n'est pas envisageable ;

Considérant que le cintrage des baies, bien que différent de la situation de droit, semble dater de l'époque de construction du bâtiment ; que les châssis actuels ne respectent pas ce cintrage ; que le projet prévoit de rectifier cette incohérence en prévoyant des châssis conformes au cintrage original des baies ; que cette initiative permet de préserver les qualités esthétiques de la façade sur rue ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent une gestion optimisée des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ;

Considérant qu'il convient de réduire les volumes d'eaux pluviales s'écoulant hors de la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que la modification de la toiture n'entraîne pas d'augmentation de l'emprise du bâti ; que cependant, au regard des modifications apportées à la toiture, il convient d'envisager une amélioration de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, dans le respect du RCU en la matière, en fournissant une note explicative à cet égard ;

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

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Prévoir un retrait d'1 m par rapport à l'alignement de la façade arrière de l'immeuble, pour la terrasse du dernier niveau,
- Végétaliser les zones non accessibles de la toiture plate ainsi que la toiture de la lucarne,
- Supprimer le bac à plantes aménagé contre la mitoyenneté avec le voisin au n°25 Rue Saint-Denis,
- Réduire la hauteur de la lucarne en conformité avec les normes du RRU, Titre I et II,
- Pour la hauteur sous plafond de la salle de bain et du couloir du 2^e étage, adapter l'ensemble des plans à la situation réelle,
- Envisager une amélioration de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, en respect du RCU en la matière, en fournissant une note explicative à cet égard,
- 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.

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la terrasse pourrait être accordée sous condition.

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la rehausse de la toiture de l'annexe au 2^e étage et la rehausse du mur mitoyen peut être accordée.

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour la rehausse de la toiture de l'annexe au 2^e étage et celle du bâtiment principal peut être accordée.

La dérogation à l'article 6, Titre I du RRU ne peut être accordée pour la lucarne.

La dérogation au RRU, Titre II, Article 4 pour la hauteur sous plafond de la salle de bain et du couloir du 2^e étage peut être accordée.

La dérogation au RRU, Titre II, Article 10 (éclairage naturel) pour le séjour-cuisine peut être acceptée.

Considérant que le demandeur a introduit en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés (P02 indice D) ;

Situation projetée

Considérant que des modifications ont été apportées à la précédente demande ; que celles-ci portent principalement sur :

- l'aménagement de la terrasse, qui se fait désormais sur l'annexe existante côté 21 (sans rehausser la toiture de l'annexe au 2^{ème} étage côté 25 et sans rehausser le mur en mitoyenneté du 25) ;

Considérant que le projet maintient les travaux suivants :

- étendre le logement du 2^{ème} étage aux combles ;
- réaliser une lucarne ;
- étendre le balcon du 2^{ème} étage contre la mitoyenneté du 25, rue Saint-Denis ;
- aménager une terrasse ;
- isoler la toiture principale par l'extérieur ;

Instruction

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

- modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour la terrasse,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 4 pour la terrasse,

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation énoncée ci-avant ;

Motivation

Considérant que le nouvel aménagement de la terrasse sur l'annexe existante réduit l'impact de celle-ci sur la parcelle voisine n°25 ; que le retrait d'1m par rapport à l'alignement de la façade arrière permet de réduire davantage les risques de vues intrusives vers les terrasses des bâtiments situés rue du Texas ;

Considérant que la demande prévoit de végétaliser la partie restante de la toiture et la toiture de la lucarne ; que ces mesures améliorent la qualité végétale en intérieur d'îlot ;

Considérant que pour la terrasse, un écart de plus d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne avec le n°25 est prévu ; que cependant en ce qui concerne le voisin n°21, la demande ne respecte pas le Code civil en ce qu'elle implique des vues intrusives vers la parcelle voisine n°21 ; que la note explicative fait mention d'un accord écrit du voisin ; que cependant, cet accord n'a pas été fourni lors des compléments de dossier ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que la servitude de vue via la préparation d'un acte notarié était en cours ; que cependant, il convient de fournir ces éléments ainsi que l'acte notarié finalisé ; que dans l'impossibilité de finaliser cet acte, il convient de réduire l'emprise de la terrasse en effectuant un recul de 1m90 par rapport à la mitoyenneté ;

Considérant qu'à cette condition, la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU peut être accordée ;

Considérant que la lucarne a été modifiée ; que son volume est conforme au gabarit maximum prévu par le RRU ; que cependant, le niveau fini de l'acrotère est seulement quelques cm plus bas que ce qui était prévu dans la demande initiale ; que cette faible diminution de hauteur est due à la végétalisation de la toiture de la lucarne (augmentation du complexe de toiture) ; Considérant cependant qu'à l'intérieur, la hauteur sous plafond a été réduite à 2,50m en son point le plus bas ; que compte tenu de la faible hauteur de baie donnant accès à la terrasse (2,10m), il est difficile de réduire davantage la hauteur sous plafond au 2,30m réglementaires ; que la lucarne répond désormais aux demandes de la commission de concertation du 18 mars 2026 et aux normes du RRU, Titre I et II et peut être acceptée ;

Considérant que contrairement à la version initiale du projet, la toiture plate côté n°25 est conservée en l'état ; que le demandeur déclare en séance qu'une étude par un bureau d'ingénierie a été réalisée que de ce qui en découle, la toiture plate existante de l'annexe la plus basse n'offre pas de sections de gîtage suffisantes pour accueillir un complexe végétalisé ;

Considérant que la façade avant en situation de droit n'est pas représentée dans les plans de réalisation ; que cependant, la demande prévoit la mise en conformité de celle-ci au 2^{ème} étage ; que la demande peut être acceptée en l'état ;
Considérant que les plans modifiés en façade arrière maintiennent la rehausse de toiture et celle du mur en mitoyenneté au n°25 ; que vu les modifications apportées en plan et coupe (coupe C-C) dans la demande modifiée, il semblerait qu'il s'agisse d'une erreur matérielle ; qu'il conviendrait de corriger cette erreur ;
Considérant que les plans modifiés révèlent également des modifications en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée ; qu'elles ne font pas partie de la demande ; que de plus, ces modifications ne sont pas visibles dans le reportage photographique ; qu'il conviendrait de corriger les plans de réalisation conformément à la situation existante de droit ;

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

Avis favorable (unanime) sous conditions :

- Fournir la servitude de vue pour l'aménagement de la terrasse sur la toiture de l'annexe côté n°21 ;
- Corriger les erreurs matérielles en façade arrière visibles dans les plans de réalisation (rez-de-chaussée et 2^{ème} étage),
- 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.

La dérogation au Titre I, Article 4 peut être accordée.

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

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.
