

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 28983**

Rue du Tulipier 44

**Modifier la façade (châssis) et étendre les annexes du rez-de-chaussée au 1er étage**

---

Étaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement  
Commune de Forest  
Commune de Forest  
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 ;~~

## Contexte

Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU10452 pour la construction d'une maison unifamiliale a été délivré le 28/06/1929 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

## Objet de la demande

Considérant que la demande vise à :

- démolir et reconstruire une annexe arrière au rez-de-chaussée et au 1er étage,
- modifier la façade avant (suppression du panneautage inférieur de la porte-fenêtre ainsi que des allèges en briques des deux petites fenêtres au 2<sup>ème</sup> étage) ;

## Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (Commission de Concertation et enquête publique) en ce qu'elle implique des actes et travaux en intérieur d'îlot (application de l'article 0.6 du PRAS) pour la démolition d'annexes non conformes ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué ;

## Motivation

Considérant que la démolition des annexes existantes s'inscrit dans les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS en ce qu'elle permet une dédensification du cadre bâti au profit de zones de pleine terre ;

Considérant que la nouvelle annexe ne dépasse pas en profondeur l'emprise de l'ancienne annexe existante de droit et ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme ; que cette intervention permet de rationaliser le volume en intérieur d'îlot et d'améliorer l'organisation des espaces intérieurs ; que, vu le faible impact de cette démolition et reconstruction sur l'intérieur d'îlot, cette intervention est acceptable ;

Considérant que la suppression du panneautage inférieur de la porte-fenêtre et des allèges en briques au niveau de la chambre n°3 située au 2ème étage modifie les caractéristiques du bien et en diminue la qualité esthétique ; qu'il y a lieu de préserver ces éléments conformément au dessin d'origine afin de maintenir les caractéristiques architecturales du bâtiment ;

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 à la parcelle ;

Considérant qu'il convient de réduire les volumes d'eaux pluviales évacués vers le réseau en favorisant l'infiltration, l'évaporation ou le rejet à faible débit ;

Considérant que, concernant la citerne d'origine, le demandeur déclare que sa réhabilitation sera étudiée ; que celle-ci apparaît sur les plans de la situation projetée ; que la réutilisation de cette citerne permettrait de limiter les rejets d'eaux pluviales vers le réseau et de favoriser une gestion durable des eaux à la parcelle ; qu'en cas d'impossibilité technique de sa remise en service, il y a lieu de prévoir un système alternatif de récupération et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques, conformément aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que l'installation de baies vitrées en façade arrière présente un risque de collision pour les oiseaux, en raison de la transparence et de la réflexion du verre ; que ce risque est accru en intérieur d'îlot ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir des dispositifs permettant de rendre ces vitrages repérables pour les oiseaux (traitement du verre, marquage, etc.) ; que des ressources à ce sujet peuvent être trouvées sur le site [renature.brussels](http://renature.brussels) ;

Considérant que la réalisation d'une nouvelle annexe sur deux niveaux constitue une opportunité pour intégrer des dispositifs favorables à la biodiversité ; qu'il y a lieu, dans cette optique, de prévoir l'intégration de nichoirs dans cette nouvelle façade, dans la partie haute de l'annexe ;

Considérant que l'absence en plan de garde-corps pour la porte-fenêtre coulissante du 1er étage en façade arrière constitue une erreur de dessin ; qu'il y a lieu de le représenter en privilégiant des garde-corps non vitrés.

**Avis favorable sous condition (unanime)**

- En façade avant, maintenir le panneautage inférieur de la porte-fenêtre ainsi que les allèges en briques au niveau de la chambre n°3 située au 2ème étage, conformément à la situation de droit ;
- En façade arrière, représenter le garde-corps pour la porte-fenêtre coulissante du 1er étage en privilégiant des garde-corps non vitrés.

**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.*

---