

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

# Commission de concertation

## séance du 14/04/2026

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## **AVIS : PU 29008**

**Chaussée de Neerstalle 318**

**Construire une annexe au 1er étage et mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et la modification de façade à rue (châssis) au sein d'une maison unifamiliale**

---

Étaient présents

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

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 17/03/2026 au 31/03/2026 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 A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation et le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'un permis PU127 pour la construction de la maison a été délivré en 1873 ; qu'un permis PU10557 pour l'agrandissement latéral de la maison a été délivré en 1930 ; qu'un permis PU13062 pour la surélévation de la maison a été délivré en 1936 ;

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

### Objet de la demande

Considérant que la demande vise à construire une annexe au 1<sup>er</sup> étage et à mettre en conformité :

- la construction d'une annexe au rez-de-chaussée ;
- la démolition d'un volume non-conforme (construction isolée de 12 m<sup>2</sup>) ;
- les modifications en façade à rue (châssis) ;

### 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 construction d'une annexe au 1<sup>er</sup> étage et la démolition du volume non-conforme,
- dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 4 et 6 pour la construction d'une annexe au 1<sup>er</sup> étage,

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations énoncées ci-dessus ;

### Motivation

Considérant que le bien se trouve en zone de liaison écologique ; qu'il y a lieu de favoriser la création d'espaces végétalisés ;

Considérant qu'en ce sens, la démolition du volume non-conforme améliore la perméabilité de la parcelle ; que les nouvelles annexes s'intègrent au cadre urbain environnant ;

Considérant que l'annexe existante au rez-de-chaussée permet d'orienter les espaces de vie côté jardin (nord-est) ; qu'elle répond aux caractéristiques des constructions au sens du Titre I du RRU ; qu'elle n'a pas d'impact sur les parcelles voisines, que ce soit en termes de luminosité ou de vues, et peut donc être acceptée en l'état ;

Considérant de plus l'aménagement proposé suite à l'ajout de cette annexe répond aux normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que la réalisation d'une annexe en façade arrière au niveau du 1<sup>er</sup> étage implique une augmentation importante du volume en façade arrière ;

Considérant que la profondeur des constructions en mitoyenneté doit être appréciée au regard des profondeurs des bâtiments contigus ainsi que de la configuration des parcelles, afin de garantir un équilibre des gabarits et de préserver les conditions d'habitabilité des propriétés voisines ;

Considérant que l'annexe projetée excède les limites admissibles tant en profondeur qu'en hauteur, et ne saurait, à ce titre, être assimilée à une extension accessoire ou de faible ampleur ;

Considérant que le dépassement des profondeurs autorisées ne présente pas un caractère mineur, mais constitue une dérogation substantielle aux prescriptions en vigueur ;

Considérant que la dérogation sollicitée ne peut être tenue pour dûment justifiée dès lors qu'elle concerne un volume implanté au 1<sup>er</sup> étage, lequel engendre des incidences par rapport à une construction de plain-pied ;

Considérant en effet que ce type d'intervention en élévation est de nature à accentuer les impacts en termes de gabarit, de perception visuelle, d'ensevelissement ainsi que d'atteinte à l'intimité des parcelles avoisinantes ;

Considérant, en outre, que cette annexe s'implante en périphérie de la fenêtre de toit plat existante de fait, formant un patio ;

Considérant que l'octroi d'une telle dérogation serait susceptible de créer un précédent de nature à altérer l'application cohérente des règles urbanistiques ;

Considérant, dès lors, que la dérogation sollicitée ne saurait être admise, le projet ne satisfaisant ni aux prescriptions du Titre I du RRU ni aux exigences du bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande révèle des modifications en façade à rue ; que la façade à rue ne présente pas d'enjeu patrimonial spécifique pour le bien considéré ; qu'il est cependant regrettable que la couleur de la façade, les impostes et les divisions tripartites ainsi que la porte d'entrée aient été modifiées ;

Considérant qu'il conviendrait, lors des prochains travaux en façade, de respecter les dessins, matériaux et couleurs d'origine (les plans d'archives sont disponibles au service urbanisme) ;

Considérant qu'il apparaît à l'analyse de la demande que des caissons à volets ont été placés au-dessus des baies de fenêtres sans autorisation préalable ; qu'en raison d'importantes nuisances sonores et vibratoires en voirie, la demanderesse déclare que les volets sont isolés et participent à une amélioration importante du confort de vie ; que ceux-ci ne peuvent être intégrés à la façade à rue ; qu'ils sont relativement discret sur la façade et peuvent dès lors être acceptés en l'état ;

Considérant que les nouvelles surfaces de collecte d'eau de pluie ont été augmentées d'environ 30 m<sup>2</sup> par la construction de l'annexe au rez-de-chaussée ; que la demande prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie de 1000 l avec trop-plein dirigé vers le jardin et drain infiltrant ; que vu l'affectation en maison unifamiliale, une capacité plus importante liée à l'ensemble de la toiture pourrait être pertinente ;

Considérant cependant que le bien se trouve en zone d'aléas d'inondation avec nappe phréatique affleurante ; que pour tout dispositif d'infiltration, il convient de fournir un rapport technique conforme au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de Gestion des Eaux Pluviales (RCU GEP) avec tests d'infiltration permettant d'assurer la capacité d'infiltration du sol et de privilégier la mise en place de dispositifs paysagers (wadi, noues,...) ;

Considérant que, dans le cas où l'infiltration ne peut s'effectuer sur la parcelle, il convient de se conformer au RCU en la matière ;

Considérant que les plans de réalisation en situation existante révèlent des incohérences avec les plans d'archives au niveau notamment de la façade avant et de l'abri de jardin (construction isolée) ; qu'il convient de les corriger ;

Considérant que la demanderesse déclare en séance que sa demande est motivée par les importantes nuisances vibratoires du tram sur la chaussée de Neerstalle, que la STIB est tenue par convention de respecter des normes sonores et vibratoires ; qu'il y a lieu de rappeler qu'une plainte collective peut être effectuée sur le site de Bruxelles-Environnement en cas de nuisances importantes ;

**AVIS favorable sous conditions (unanime) :**

- Supprimer l'annexe au premier étage,
- Fournir un rapport technique avec tests d'infiltration conforme au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de Gestion des Eaux Pluviales (RCU GEP) en privilégiant la mise en place de dispositifs paysagers (wadi, noues,...). Dans le cas où l'infiltration ne peut s'effectuer sur la parcelle, il convient de se conformer au RCU en la matière,
- Corriger les plans de réalisation en situation existante conformément aux plans d'archives (façade avant, abri de jardin, ...). Pour rappel, la situation de fait peut être fournie en complément mais elle ne remplace pas la situation de droit.

**Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.**

Les dérogations au Titre I, Articles 4 et 6 pour l'annexe du premier étage sont refusées.

*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.*