

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

Commission de concertation
séance du 31/03/2026
Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 29094

Rue du Croissant 143

Rehausser l'immeuble, isoler le bâtiment, modifier les volumes et les baies en façade arrière, et mettre en conformité l'extension du 1er étage vers le rez-de-chaussée ainsi que la porte de garage.

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 Mobilité~~
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaient absents excusés

Bruxelles 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 03/03/2026 au 17/03/2026 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 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 zones mixte et en zone et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU16309 pour la construction d'une maison a été délivré le 13/01/1954 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant un garage au rez-de-chaussée ainsi que deux logements aux 1er et 2ème étages ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise à :

- rehausser l'immeuble d'un niveau afin de créer un logement supplémentaire ainsi que des espaces de rangements,
- modifier la répartition des logements, à savoir :
 - o un duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et au 1er étage, avec création d'un escalier,
 - o un appartement 1 chambre au 2ème étage,
 - o un appartement 1 chambre au 3ème étage,
- supprimer l'escalier extérieur et le palier reliant le 1er étage au jardin,
- modifier le volume arrière et créer de nouveaux balcons au 1er étage,
- isoler le bâtiment (façades avant et arrière),
- modifier l'ensemble des baies en façade arrière,
- remplacer la porte de garage par une porte en bois,

Instruction

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

- modification visible depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement pour la rehausse l'immeuble d'un niveau, l'isolation avec modification du revêtement en façade avant et la modification de la porte de garage,
- modification des caractéristiques urbanistiques du bien (Plan Régional d'Affectation du Sol, en ZM 3.5.1°) pour la rehausse et l'isolation avec modification du revêtement en façade avant,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 3 pour l'isolation de la façade avant ;

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

- dérogation au RRU, Titre I, Article 3 pour l'isolation de la façade avant,
- dérogation au RRU, Titre II, Article 3 pour le séjour du 2^{er} étage et le séjour du 3^{ème} étage,
- dérogation au RRU, Titre II, Article 10 pour le salon du 1^{er} étage et la chambre du 2^{ème} étage ;

Considérant que lors de l'enquête publique, 1 réaction a été enregistrée portant principalement sur l'impact des travaux sur le mur mitoyen avec le bâtiment voisin

Motivation

Considérant que la rehausse d'un niveau proposée n'engendre aucune dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en termes de gabarit ; qu'elle s'inscrit dans un contexte bâti permettant cette hauteur, le bien se situant entre un voisin (n°145) de gabarit supérieur et une parcelle non bâtie ;

Considérant cependant que cette rehausse, ainsi que l'isolation de la façade avant, entraînent une modification des caractéristiques urbanistiques et une dérogation à l'article 3, Titre I du RRU, du fait d'une modification de l'alignement ; que la proposition de rehausse et la pose d'un nouveau revêtement sur la façade existante tend à homogénéiser celle-ci, gommant ainsi les caractéristiques de la façade existante ; qu'il conviendrait dès lors, au regard des objectifs de la ZICHEE, de revoir la façade à rue en préservant davantage les qualités architecturales du bien existant et en conservant ses caractéristiques d'origine ; qu'à cette condition, l'isolation de la façade pourrait être accordée à condition de prévoir le placement de biquette sur isolant ; que le rez-de-chaussée, non isolé, permet de maintenir l'alignement du socle et que l'intervention n'a pas d'impact sur l'espace public ;

Considérant que la modification de la porte de garage en bois, dans la même teinte bleu/gris que les châssis et la porte d'entrée, permet une intégration harmonieuse de celle-ci avec la façade ; que le choix du bois répond aux objectifs de la ZICHEE, s'agissant du matériau d'origine ;

Considérant que la création d'un nouveau logement par la rehausse de l'immeuble rend nécessaire une amélioration de la qualité des espaces communs ; qu'au rez-de-chaussée, la transformation du garage en local vélo constitue une réponse adéquate, offrant un espace facilement accessible et cohérent avec les besoins de mobilité douce ; que l'immeuble, ne disposant pas de caves en situation existante de droit, le projet prévoit de créer, au niveau du nouvel étage, des espaces de rangement privatifs pour les logements, tendant au respect des articles 3, 16, 17, et 18 du Titre II du RRU ;

Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur d'agrément, améliorant le confort des logements ;

Considérant que la légère extension du volume arrière au 1er étage permet de rationaliser la façade arrière dans les limites préconisées par le RRU, tout en maintenant un espace extérieur d'agrément à ce niveau ; que, pour ce même niveau, une dérogation relative à la superficie du séjour peut être accordée étant donné qu'elle est minime et que cet espace résulte de la fusion du living et d'un ancien petit espace nommé "studio" dans les plans d'archives, améliorant ainsi sa superficie d'origine ;

Considérant qu'au 2ème étage, l'inversion des fonctions jour et nuit, plaçant la chambre en façade avant et le séjour en façade arrière, permet un accès direct au balcon depuis le living ; que la dérogation de ce living à l'article 3, Titre II du RRU peut être accordée vu le caractère minime de celle-ci ; que la chambre présente une dérogation d'éclairément liée à sa grande superficie ; qu'il n'est pas possible d'agrandir ces baies sans diminuer les qualités architecturales de la façade avant ; que la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU peut être accordée ;

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 vers une meilleure gestion des eaux pluviales 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 le projet prévoit la mise en place d'une citerne d'eau de pluie, permettant la récupération des eaux pluviales à des fins domestiques ; que le trop-plein de celle-ci est toutefois rejeté à l'égout ; que la faible superficie du jardin ne permet pas une infiltration sur la parcelle ; que la toiture plate est partiellement végétalisée de manière extensive, contribuant à la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la citerne est implantée presque au centre du jardin, ce qui entraîne une dispersion des surfaces imperméabilisées sur la parcelle, déjà de faible superficie ; que ce positionnement est regrettable ; qu'il y a dès lors lieu de privilégier une implantation plus proche du volume bâti afin de préserver au maximum les zones de pleine terre ;

Considérant que pour la terrasse située au rez-de-chaussée arrière, il y a lieu de privilégier une terrasse perméable afin de limiter l'imperméabilisation du sol et d'améliorer la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des installations techniques vétustes, l'isolation complète du bâtiment, ainsi que la pose d'une nouvelle toiture équipée de panneaux solaires ; qu'une pompe à chaleur est prévue pour le logement de la rehausse ; que l'ensemble de ces interventions contribue à une amélioration des performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que, dans le cas de l'installation d'une pompe à chaleur en toiture, il y a lieu de limiter au maximum les nuisances sonores et vibratoires ; qu'il y a lieu de vérifier si l'installation nécessite l'obtention d'un permis d'environnement, notamment pour les dispositifs techniques de type pompe à chaleur ou installations géothermiques ; que, le cas échéant, ce permis d'environnement devra être obtenu préalablement au début du chantier ;

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

Avis favorable sous conditions (unanime)

- Revoir la façade à rue en préservant davantage les qualités architecturales du bien existant et en conservant ses caractéristiques d'origine, conformément aux objectifs de la ZICHEE, par exemple par le placement de biquette sur isolant ;
- Implanter la citerne à proximité du volume bâti ;
- Privilégier l'aménagement de terrasse perméable au rez-de-chaussée arrière,
- Limiter au maximum les nuisances sonores et vibratoires liées à l'installation d'une pompe à chaleur en toiture, vérifier la nécessité d'obtenir un permis d'environnement pour ce type d'installation et, le cas échéant, obtenir celui-ci préalablement au début du chantier ;
- 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 ;

Les dérogations aux Titres I et II du RRU sont accordées.

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.
