

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 29104**

**Avenue Victor Rousseau 9**

**Réaménager le logement du rez-de-chaussée et y construire une annexe**

---

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 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 ;

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 à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) ;  
Considérant qu'un permis d'urbanisme PU8912 pour la construction de la maison a été délivré le 23/04/1926 ;  
Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme PU29102 pour étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage aux combles avec privatisation de cage d'escalier, rehausse du pan de toiture côté arrière, isoler les façades, aménager une terrasse avec garde-corps-écran côté 11 et rehausser le mur mitoyen côté 7 est en cours d'instruction ;  
Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison comprenant 3 logements (simplex) ;

Considérant que la demande porte uniquement sur le niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à :

- Construire une annexe (véranda),
- Modifier l'aménagement intérieur du logement ;

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

- Modification de l'intérieur d'ilôt (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, **0.6**) pour la construction de l'annexe au rez-de-chaussée (véranda) ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 4 et 6 pour la construction de l'annexe au rez-de-chaussée (véranda) ;

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

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 4 et 6 pour la construction de l'annexe au rez-de-chaussée (véranda) ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour le salon ;

Considérant que la construction de véranda présente a un impact négligeable sur l'intérieur d'ilôt et ne modifie pas le cadre urbain avoisinant ; que la proposition s'inscrit dans les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ; qu'au vu de sa dimension modeste, les dérogations au titre I du RRU relatif au nouveau gabarit sont minimales ; que sa construction permet d'agrandir le logement et notamment les pièces de vie côté arrière ; que sa présence offrirait une transition plus fluide entre le logement et la zone de cour et jardin ;

Considérant que la nouvelle véranda permet d'éclairer en abondance les espaces habitables ; que le séjour situé au centre du logement et adjacent à la cuisine bénéficie de cet éclairage ; que la dérogation aux normes d'éclairage apparaît minimale ; que de ce qui en découle, la proposition apparaît de bon aménagement des lieux ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encourage 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 de la situation existante de droit laissent apparaître l'existence d'une citerne d'une capacité d'environ 5000 litres ; qu'un permis d'urbanisme est en cours d'instruction concernant le bien situé au niveau du 2<sup>ème</sup> étage ; que ce projet prévoit une modification du système de gestion des eaux pluviales ; qu'il serait opportun de coordonner les demandeurs afin de viser un l'installation d'un dispositif de temporisation des eaux cohérent ;

**Avis Favorable (unanime)**

Dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont accordées,  
Dérogation à l'article 10 du titre II du RRU est 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.*

---