

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

**Commission de concertation**  
**séance du 09/06/2026**  
Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

**AVIS : PU 29005**

**Chaussée de Ruisbroek 21**

**Rehausser le mur en mitoyenneté avec la parcelle sis n°23, et mettre en conformité la construction d'une annexe avec aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée et la modification de la façade avant**

---

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

Abstention

Etaient 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 12/05/2026 au 26/05/2026 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 (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone mixte ;

Considérant que 2 permis d'urbanisme :

- PU12162 pour la construction de la maison a été délivré le 08/09/1933 ;
- PU16938 pour la construction d'une annexe a été délivré le 15/06/1956 ;

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 rehausser le mur en mitoyenneté avec la parcelle située au numéro 23 et à mettre en conformité la construction d'une annexe, l'aménagement d'une terrasse surélevée au rez-de-chaussée avec modification du relief du sol de plus de 50cm et la modification de la façade avant ;

### Instruction

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

- Modification de l'intérieur d'îlot (PRAS, point 0.6) pour l'aménagement de la terrasse surélevée au rez-de-chaussée (garde-corps, mur contre terre, escaliers) et la rehausse du mur en mitoyenneté avec la parcelle sise n°23 ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 4 pour l'aménagement de la terrasse surélevée au rez-de-chaussée (garde-corps, mur contre terre, escaliers) et la rehausse du mur en mitoyenneté avec la parcelle sise n°23 ;

Considérant que la demande fait apparaître une dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de Gestion des Eaux Pluviales (RCU GEP) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué notamment pour la dérogation au RRU énoncée ci-dessus ;

### Motivation

Considérant que la modification de relief du terrain pour l'installation de la terrasse est relativement peu importante ; que la terrasse surelevée s'inscrit dans la continuité du niveau de plancher intérieur permettant une meilleure relation du logement avec son jardin ; que la superficie imperméable est inférieur à 50% de la superficie du jardin ; que le mur en mitoyenneté est rehaussé sur toute la profondeur de la terrasse afin de lui apporter l'intimité nécessaire ; qu'au regard de l'orientation de la parcelle, la rehausse modifie peu l'ensoleillement de la parcelle voisine au n°23 et a dès lors peu d'impact sur celle-ci ;

Considérant qu'au regard de ces éléments, on peut estimer que la demande maintient les qualités de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la terrasse d'environ 20m<sup>2</sup> dépasse la profondeur du voisin le moins profond de seulement 90cm ; qu'elle permet un accès direct depuis les espaces de séjour ; que les impacts en intérieur d'îlot sont minimes ;

Considérant que la demande prévoit une petite rehausse du mur en mitoyenneté d'environ 75cm de hauteur sur une profondeur d'environ 80cm ; qu'au regard de l'orientation de la parcelle, la rehausse n'engendre pas de perte d'ensoleillement sur la propriété voisine ; qu'en termes de perte de luminosité, elle a également un faible impact sur les voisins au n°23 ;

Considérant que la dérogation au Titre I, Article 4 au sens du RRU peut dès lors être accordée ;

Considérant que la demande vise également la mise en conformité de l'annexe ; qu'elle s'insère convenablement dans le contexte urbain immédiat ; que les espaces de séjour du rez-de-chaussée sont organisés en enfilade et orientent la cuisine et la salle-à-manger vers le jardin, améliorant ainsi le confort de l'habitation ;

Considérant de plus que des fenêtres de toit sont ajoutées en toiture de l'extension ; que l'aménagement du logement suite à l'ajout de l'annexe est conforme aux normes minimales d'habitabilité au sens du RRU ;

Considérant que la toiture plate de l'annexe existante représente une opportunité d'améliorer les qualités végétales de l'îlot ; que de plus la mise en place d'une toiture végétale participerait à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ; qu'il y a lieu dès lors de végétaliser la toiture plate de l'annexe au rez-de-chaussée ;

Considérant que le reportage photographique révèle le placement d'une pelouse artificielle au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle et de l'aménagement de la terrasse ; que ce constat est regrettable ; que les plans de réalisation indiquent qu'il s'agit d'un jardin ; qu'il convient de rétablir la zone de jardin en pleine terre et plantée afin de se conformer au Titre I, Article 13 au sens du RRU ;

Considérant qu'en termes d'aménagement intérieur, le wc donne directement sur la salle-à-manger ; que conformément aux normes minimales d'habitabilité au sens du RRU, il convient d'ajouter un sas avec deux portes entre les wc et la salle-à-manger afin de se conformer à l'article 8 du Titre II du RRU ;

Considérant que les modifications de la façade avant ne constituent pas un enjeu patrimonial spécifique pour le bien considéré ; que cependant, la façade présente des qualités architecturales qu'il convient de préserver ;  
Considérant que les plans de réalisation révèlent qu'un châssis ne respecte pas le cintrage de la baie et diminue les qualités esthétiques de la façade ; que cependant, les divisions verticales telles que proposées peuvent être retenues ;  
Considérant que lors du prochain remplacement des châssis, il convient de respecter le cintrage de la baie avec les divisions proposées ;  
Considérant que la porte d'entrée visible dans le reportage photographique s'intègre à l'architecture du bien sans le dénaturer et pourrait être acceptée ; que cependant, elle n'est pas dessinée telle qu'existante ; qu'il convient de détailler d'avantage le dessin de la porte d'entrée ;

Considérant qu'à l'analyse détaillée de la demande, les plans de réalisation révèlent qu'un volume a été construit à niveau du premier étage ; que ce dernier apparaît sur des images satellites depuis au moins 1953 ; qu'il peut dès lors être conservé en l'état ;

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 le bien se situe en zone d'aléas d'inondation dues aux eaux souterraines ; que l'infiltration n'est pas recommandée ;

Considérant que le formulaire de demande mentionne une augmentation de plus de 40m<sup>2</sup> de superficie imperméable ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie de 1500 l est présente dans les plans de 1933 ; que celle-ci n'apparaît déjà plus dans la situation existante du permis de 1956 ; que la situation projetée de ce même permis prévoyait la construction d'une annexe (cuisine) à l'endroit de cette dernière ; qu'elle a probablement été supprimée entre 1933 et 1956 ou jamais mise en œuvre ; que la végétalisation de la toiture permettrait d'améliorer la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le reportage photographique révèle l'installation d'une évacuation de hotte domestique en façade arrière ; que pour celle-ci, il y a lieu de se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme sur les Batisses et la Voirie (RCBV) Titre XIII, Article 64 ;

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

- Végétaliser la toiture plate de l'annexe ;
- Rétablir la zone de jardin en pleine terre et plantée ;
- Ajouter un sas avec deux portes entre le wc et la salle-à-manger au rez-de-chaussée ;
- Pour la façade avant, détailler le dessin de la porte d'entrée ;
- Pour les dispositifs d'évacuation en façade arrière, se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme sur les Batisses et la Voirie (RCBV) Titre XIII, Article 64 ;

La dérogation au Titre I, Article 4 pour la terrasse et la rehausse du mur en mitoyenneté est accordée.

La dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de Gestion des Eaux pluviales (RCU GEP) 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.*