

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

Commission de concertation
séance du 26/05/2026
Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 29133

Chaussée de Neerstalle, 259

Aménager une terrasse au 1er étage, mettre en conformité la réhausse de la toiture de l'annexe et des murs en mitoyenneté, l'aménagement d'un 2ème logement au niveau des combles, la construction d'une lucarne avant, d'une annexe au 1er étage, et de la modification de la façade avant (portes d'entrée et de garage)

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 14/04/2026 au 28/04/2026 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 ;

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 en espace structurant ;

Considérant que 3 permis d'urbanisme :

- PU15669 pour la construction de la maison a été délivré le 22/02/1951 ;
- PU18199 pour la transformation de la maison a été délivré le 28/09/1962 ;
- PU19465 pour la transformation de la maison a été classé sans suite ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison comprenant un garage au rez-de-chaussée et un logement aux étages ;

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse au niveau du premier étage avec installation de pare-vues ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- La réhausse de la toiture de l'annexe et des murs en mitoyenneté,
- La réalisation de baies au rez-de-chaussée en façade arrière,
- La construction d'une annexe au niveau du 1^{er} étage,
- La modification de l'aménagement du logement existant situé au 1^{er} étage ;
- L'aménagement d'un 2^{ème} logement au niveau des combles,
- La construction d'une lucarne avant,
- La modification de la façade avant (porte d'entrée et porte de garage) ;

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 l'aménagement de la terrasse avec installation des pare-vues au niveau du 1^{er} étage, et pour la mise en conformité de la réhausse de la toiture de l'annexe et des murs en mitoyenneté ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la réhausse des murs en mitoyenneté, l'aménagement de la terrasse avec installation des pare-vues au niveau du 1^{er} étage, et pour la mise en conformité de la réhausse de la toiture de l'annexe et des murs en mitoyenneté ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour la mise en conformité de la réhausse de la toiture de l'annexe ;

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

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la réhausse des murs en mitoyenneté, l'aménagement de la terrasse avec installation des pare-vues au niveau du 1^{er} étage, et pour la mise en conformité de la réhausse de la toiture de l'annexe et des murs en mitoyenneté ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour la mise en conformité de la réhausse de la toiture de l'annexe ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 3 pour la chambre parentale située au 1^{er} étage ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 4 pour le logement situé au niveau des combles ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 8 pour les 2 logement situés aux étages ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour les 2 chambres et le séjour situés au 1^{er} étage, et le séjour-cuisine situé au niveau des combles ;

Considérant que les sources photographiques (BRUCIEL) fournies par le demandeur attestent que les travaux de la rehausse de la toiture de l'annexe existante ainsi que des murs en mitoyennetés ont déjà été réalisées antérieurement, dès 1996 ; que cette transformation n'entraîne pas de modification de l'emprise au sol du bâtiment et entraîne en une surélévation d'environ un mètre de la toiture initialement en pente ;

Considérant cependant que cette modification ne respecte pas la réglementation en vigueur à l'époque, ni à celle d'aujourd'hui et a été réalisée avec des matériaux peu qualitatifs (construction en caillebotis) et non-pérennes ; que la toiture existante de droit est conservée générant ainsi un espace vide entre les deux toitures ;

Considérant qu'en séance, le réclamant a signalé que cette construction laisse apparaître des fragilités structurelles du bâtiment et du mur en mitoyenneté ;

Considérant que cette rehausse engendre également des pertes d'ensoleillement pour la parcelle voisine ;

Considérant également que deux baies ont été réalisées en façade arrière de l'annexe ; que celles-ci permettent d'apporter un éclairage naturel complémentaire au sein du local du rez-de-chaussée ;

Considérant cependant que celles-ci donnent directement sur la parcelle voisine ; que la demande ne présente aucune servitude de vue, ni d'accord concernant ces ouvertures ;

Considérant qu'à l'analyse approfondie du dossier, il apparaît que le plan de localisation n'est pas conforme aux dispositions de l'Arrêté Gouvernemental relatif à la composition des dossiers de demande de permis d'urbanisme ; qu'il y aurait lieu de rectifier ce document afin de le rendre conforme aux prescriptions dudit arrêté ;

Considérant que la construction de l'annexe au 1^{er} étage permet d'agrandir de manière significative le logement situé à ce niveau, améliorant ainsi son confort et sa qualité ; que les sources photographiques (BRUCIEL) citées ci-avant attestent également que

sa réalisation avant l'an 1996 ; que cette extension, située en partie arrière ne dénature pas le cadre urbain environnant ; qu'elle est par ailleurs peu perceptible depuis l'espace public ; qu'au vu de sa modeste profondeur par rapport à la taille de la parcelle et de son ancienneté, l'extension pourrait être acceptable ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse améliore les qualités du logement en lui offrant un espace extérieur privatif ;
Considérant cependant que la terrasse située sur la toiture de l'annexe présente une implantation et des dimensions susceptibles de porter atteinte à l'intimité des propriétés voisines ;
Considérant également que l'installation de pare-vues génère une ombre portée importante sur la parcelle voisine au numéro 257 ; qu'au vu de son ampleur importante, son installation n'apparaît pas de bon aménagement des lieux ; que de ce qui en découle, l'aménagement de la terrasse tel que présenté ne s'inscrit pas dans les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ; que de ce qui en découle, l'aménagement de la terrasse ne peut être acceptée en l'état ;

Considérant que le nouvel aménagement du logement existant au 1^{er} étage s'accompagne de la construction de l'annexe à ce même niveau telle que décrit ci-avant ; que celle-ci permet d'améliorer la qualité du logement par l'augmentation significative de sa superficie habitable ;
Considérant cependant que la nouvelle organisation des espaces habitables ne garantit pas un apport suffisant de lumière naturelle directe au séjour ; que les 2 nouvelles chambres, dépourvues d'espace de transition avec celui-ci, présentent des superficies au sol et des surfaces d'éclairage inférieures aux normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que la création d'un second logement au niveau des combles, s'accompagne de la réalisation d'une lucarne en toiture avant, permettant d'apporter un éclairage naturel au séjour, et d'améliorer ainsi le confort des occupants ;
Considérant cependant que le logement présente des problématiques similaires à celles constatées au logement du 1^{er} étage ; que notamment, la chambre ne dispose pas d'espace de transition avec le séjour et bénéficie d'un apport insuffisant de lumière naturelle ;

Considérant que la demande diminue la conformité de l'immeuble aux articles 3, 16, 17 et 18 du Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'au regard de l'augmentation du nombre de logement, l'aménagement du local vélos doit tendre à répondre à un emplacement vélo par chambre et studio ; que le projet ne prévoit pas de local vélos au sein de l'immeuble ;

Considérant que de manière générale, les dérogations aux normes d'habitabilité sont trop nombreuses et importantes ; qu'elles ne sont pas suffisamment justifiées et ne peuvent être acceptées en l'état ; que dès lors, le nouvel aménagement du logement du 1^{er} étage et l'augmentation du nombre d'unité de logement ne correspondent pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le garage situé au rez-de-chaussée est susceptible de constituer une source de nuisances sonores pour les logements ; que le projet ne prévoit aucune mesure spécifique visant à garantir un confort des occupants ; que le sas d'entrée des logements aux étages est commun avec celui du garage au rez-de-chaussée ; qu'en séance, le demandeur a spécifié qu'il occupe le logement du 1^{er} étage ; qu'au vu de la configuration spatiale du rez-de-chaussée, il apparaîtrait opportun que le garage reste l'accessoire du logement afin d'assurer une compatibilité adéquate entre les fonctions exercées au rez-de-chaussée et les logements aux étages ;

Considérant que les modifications de la façade avant ne constituent pas un enjeu patrimonial spécifique pour le bien considéré ; que les sources photographiques (BRUCIEL) mentionnées ci-avant attestent également que la lucarne en toiture avant a été réalisée antérieurement à l'an 1996 ;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée, en bois conformément à celle d'origine, présente un dessin ne dénaturant pas les caractéristiques architecturales du bâtiment ; que l'ajout d'une imposte permet d'apporter un éclairage naturel à l'intérieur de l'immeuble ;

Considérant que les châssis des baies de la nouvelle lucarne sont également réalisés en bois et respectent la division de ceux présents aux niveaux inférieurs, assurant ainsi l'homogénéité de la façade ;

Considérant cependant qu'au vu de la qualité esthétique de la porte de garage d'origine, sa modification apparaît regrettable ; qu'au vu de l'activité commerciale au rez-de-chaussée, sa modernisation se justifie au regard de la facilité d'usage et de l'amélioration de la sécurité de l'ensemble l'immeuble ; que de ce qui en découle, la mise en conformité de la façade avant telle que pourrait être acceptée ;

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 la situation existante de droit ne laissent pas apparaître de citerne d'eau de pluie ; que le bien se situant en zone d'aléas d'inondation, et qu'au vu de la superficie importante du rez-de-chaussée, il apparaît opportun d'envisager l'installation d'un dispositif de temporisation des eaux pluviales dans le Règlement Communal d'Urbanisme ;

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

AVIS Défavorable (unanime)

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.