

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

Commission de concertation

séance du 07/07/2026

Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 28695

Rue du Stade 11

Mettre en conformité la transformation d'une conciergerie en logement, l'isolation du bâtiment, l'installation d'une pompe à chaleur et d'une citerne aérienne, la réalisation de travaux structurels et étendre le bâtiment sur une partie des garages en fond de parcelle au niveau du rez-de-chaussée et remplacer l'auvent.

Etaient 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

Etaient 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 09/06/2026 au 23/06/2026 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 ;~~

Rétroactes

Vu l'avis de la commission de concertation du 04/03/2025 libellé comme suit :

Situation existante

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 d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que les permis suivants ont été délivrés pour le bien :

- *PU11044 pour la construction d'une maison avec garage à l'arrière a été délivré le 31/10/1930 ;*
- *PU24533 pour le changement d'affectation d'un logement en cabinet médical a été délivré le 31/08/2009 ;*

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural établi par la Direction régionale des Monuments et Sites ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 10 logements et un équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) à l'avant, une conciergerie au niveau de la cour et un garage avec remise à l'arrière ;

Situation projetée

Considérant que la demande porte uniquement sur le bâtiment situé au niveau de la cour (conciergerie) ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- *l'isolation des trois façades (avant et latérales) ainsi que de la toiture, avec rehausse de l'acrotère ;*
- *l'installation d'une pompe à chaleur sur la toiture ;*
- *l'installation d'un auvent côté cour ;*
- *le déplacement d'un escalier intérieur et la modification de l'aménagement intérieur ;*
- *la modification des baies en façade côté cour et la création d'une baie en façade arrière.*

Instruction

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

- *Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) pour l'isolation de la façade et de la toiture, la rehausse de l'acrotère et la pompe à chaleur, l'installation d'un*
- *Dérogation au RRU, Titre I, Article 4 pour l'isolation de la façade et de la toiture avec rehausse de l'acrotère, la pompe à chaleur et l'installation d'un auvent ;*
- *Dérogation au RRU, Titre I, Article 6 pour l'isolation de la toiture avec rehausse de l'acrotère et la pompe à chaleur ;*

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle modifie un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 207 & 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au RRU, Titre I articles 4 et 6 et pour la dérogation au RRU, Titre II, Article 10 pour la chambre au rez-de-chaussée ;

Motivation

Considérant que les modifications apportées au bâtiment arrière (conciergerie), telles que l'isolation des trois façades et de la toiture avec rehausse de l'acrotère ainsi que l'installation d'un auvent en façade avant de ce bâtiment, présentent un impact minime sur l'intérieur de l'îlot ; que l'auvent est de faible dimension ; que ces modifications sont acceptables ;

Considérant que la création de pièces de vie au rez-de-chaussée implique une revalorisation des espaces extérieurs ; que l'intérieur de l'îlot est actuellement entièrement imperméabilisé, ne comportant que de rares surfaces de pleine terre de faible superficie ; que ces dernières s'avèrent insuffisantes pour améliorer de manière significative les qualités de pleine terre et plantées en intérieur d'îlot ; que, de plus, le projet ne prévoit aucun espace extérieur d'agrément privatif séparé de l'accès carrossable ; qu'il y a lieu, dès lors, de prévoir un espace extérieur privatif de qualité pour la conciergerie, comportant au minimum 50 % de pleine terre ; qu'en outre, afin d'améliorer les qualités végétales de l'îlot, il convient de végétaliser la toiture plate de la conciergerie et d'envisager un traitement similaire pour celle du garage situé en fond de parcelle ;

Considérant que le demandeur indique, dans la note explicative, que la copropriété a mis en vente la conciergerie afin de financer des travaux d'isolation du bâtiment principal ; que seul le bâtiment de la conciergerie a été mis en vente, tandis que la cour demeure la propriété de la copropriété ; qu'il y a lieu d'obtenir l'accord de la copropriété pour la réalisation de travaux extérieurs dans la zone de la cour et du jardin ;

Considérant que l'impact des modifications citées ci-avant, en termes de portée d'ombre sur les propriétés voisines, est également négligeable ; qu'en effet, la construction la plus proche se situe à 5,5 mètres du côté gauche, tandis

qu'à droite, la façade du bâtiment donne sur le jardin de l'immeuble sis au n°17, rue du Stade ; qu'en conséquence, les dérogations aux articles 4 et 6 du RRU peuvent être accordées pour ces modifications ;

Considérant que la dérogation à l'article 6, Titre I du RRU, relative à l'installation d'une pompe à chaleur en toiture, ne peut être accordée en raison des nuisances sonores potentielles qu'elle est susceptible d'engendrer ; que l'ajout d'un écran acoustique, envisagé pour pallier ces nuisances, aurait pour effet d'augmenter le volume de l'installation et, par conséquent, son impact sur l'intérieur de l'îlot ; qu'il y a lieu, dès lors, de supprimer ladite pompe à chaleur ou de la repositionner dans le respect des prescriptions du RRU, Titre I ;

Considérant que l'aménagement intérieur de la conciergerie est peu qualitatif ; qu'en particulier, la seule chambre du logement, déplacée au rez-de-chaussée, voit sa superficie réduite, entraînant ainsi une dérogation à l'article 10, Titre II du RRU ; que cette dérogation ne peut être accordée, cette modification n'étant pas suffisamment justifiée ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la conciergerie afin de garantir le respect des normes d'habitabilité énoncées au Titre II du RRU ;

Considérant que le bien présente une valeur patrimoniale limitée ;

Considérant que la suppression des arcs cintrés en façade côté cour est regrettable, dans la mesure où elle altère les qualités esthétiques et patrimoniales du bien ; que, cependant, cette façade n'est pas visible depuis l'espace public ; qu'elle ne constitue donc pas un enjeu patrimonial majeur ;

Considérant qu'une porte-fenêtre est créée sur la façade arrière donnant sur une toiture plate ; qu'il conviendrait de prévoir pour celle-ci une allège afin de préserver l'intimité des parcelles contiguës ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent à tendre vers 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 dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant qu'une citerne figure sur les plans d'archives mais qu'elle est absente des plans soumis dans le cadre de la présente demande ; qu'à l'origine, une descente d'eau pluviale située en façade avant du bâtiment arrière était raccordée à cette citerne, mais que cette descente a depuis été déplacée vers l'arrière de ce bâtiment ; que la toiture a fait l'objet d'une restauration ;

Considérant que la suppression de la citerne est contraire au RCU ; qu'en cas de modification du système de récolte des eaux pluviales, il y a lieu de se conformer au RCU ; qu'il y a lieu, dès lors, d'introduire une note détaillant les dispositifs de récolte des eaux pluviales conformément au RCU, ainsi que d'adapter les plans et formulaires en conséquence.

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Prévoir un espace extérieur privatif de qualité avec un minimum de 50 % de pleine terre ;
- Végétaliser la toiture plate de la conciergerie et envisager la végétalisation de celle du garage situé en fond de parcelle ;
- Supprimer la pompe à chaleur ou la repositionner dans le respect du RRU, Titre I ;
- Revoir l'aménagement de la conciergerie dans le respect des normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;
- Pour la porte-fenêtre en façade arrière donnant sur la toiture plate du garage, prévoir pour celle-ci une allège et un châssis fixe ;
- Revoir la gestion des eaux pluviales dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme en la matière et introduire une note détaillant les dispositifs de récolte des eaux pluviales, ainsi qu'adapter les plans et formulaires en conséquence.

Les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU peuvent être accordées sauf pour la pompe à chaleur.

La dérogation au RRU, Titre II, Article 10 pour la chambre au rez-de-chaussée ne peut être accordée.

Instruction de la demande modifiée

Considérant que le demandeur a introduit en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés ;

Considérant que ceux-ci ne répondent que très peu aux conditions émises par la commission de concertation ;

Considérant que l'objet de la demande est inchangé ;

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

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) pour la modification d'une conciergerie en logement, l'isolation de la façade et de la toiture, la rehausse de l'acrotère et la pompe à chaleur ;

- Dérogation au RRU, Titre I, Article 4 pour l'isolation de la façade et de la toiture avec rehausse de l'acrotère, la pompe à chaleur et l'installation d'un auvent ;
 - Dérogation au RRU, Titre I, Article 6 pour l'isolation de la toiture avec rehausse de l'acrotère et la pompe à chaleur ;
- Considérant que la demande est à nouveau soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle modifie un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 207 & 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- Considérant que la demande est à nouveau soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au RRU, Titre I articles 4 et 6 ;

Motivation

Considérant que le projet vise à transformer une ancienne conciergerie en logement en intérieur d'îlot ; que, pour ce faire, une partie du garage est intégrée au logement afin d'y aménager une chambre supplémentaire ; que cette intervention met en évidence les difficultés d'aménager un logement présentant des qualités d'habitabilité suffisantes dans le volume existant ; qu'une permutation entre le séjour situé à l'étage et les espaces de nuit au rez-de-chaussée pourrait constituer une solution qualitative ; qu'un logement implanté en intérieur d'îlot ne peut être admis que pour autant qu'il bénéficie d'un cadre de vie de qualité et d'une séparation suffisante avec les autres fonctions présentes au sein de l'îlot ;

Considérant que les plans modifiés ne répondent toujours pas à la plupart des conditions émises par la Commission de concertation du 04/03/2025 ; que notamment, l'espace extérieur privatif ne comporte pas une proportion suffisante de pleine terre ; que la toiture plate de la conciergerie n'est pas végétalisée ; que la baie donnant sur la toiture du garage ne répond pas aux conditions imposées ; que l'aménagement intérieur demeure insuffisamment qualitatif ;

Considérant que les contraintes invoquées par le demandeur, liées notamment aux limites de propriété et à l'organisation de la copropriété, ne permettent pas de justifier le non-respect des conditions émises par la Commission de concertation ;

Considérant, dès lors, que les modifications apportées au projet ne permettent pas de répondre aux conditions essentielles du précédent avis de la Commission de concertation ; que le projet ne présente toujours pas les garanties suffisantes pour admettre la transformation de cette ancienne conciergerie en logement ; qu'il y a, dès lors, lieu d'émettre un avis défavorable.

Avis Défavorable (unanime)

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.