

Commission de concertation

Séance du 23/06/2026

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

Urbanisme Environnement

AVIS : PU 29102

Avenue Victor Rousseau 9

Objet de la demande initiale : Etendre le logement du 2ème 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

Objet de la demande modifiée : Etendre le logement du 2ème étage aux combles avec privatisation de cage d'escalier, construire une lucarne arrière et aménager une terrasse avec garde-corps/écran côté n°11

Etaient 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

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 26/05/2026 au 09/06/2026 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 réclamation ;

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 ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 31/03/2026 libellé comme suit :

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 PU29104 pour le réaménagement du rez-de-chaussée et y construire une annexe est en cours d'instruction ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison comprenant 3 logements (simples) ;

Considérant que la demande porte uniquement sur les niveaux du 2^{ème} étage et celui des combles ;

Considérant que la demande vise à :

- *Étendre le logement du 2^{ème} étage vers le niveau combles avec privatisation de la cage d'escalier,*
- *Rehausser le pan arrière de la toiture,*
- *Isoler les façades arrières,*
- *Aménager une terrasse arrière au niveau des combles ;*

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'isolation des façades arrières, l'aménagement de la terrasse au niveau des combles, et pour la rehausse du pan arrière de la toiture,*
- *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'isolation des façades arrières, l'aménagement de la terrasse au niveau des combles, et pour la rehausse du pan arrière de la toiture,*
- *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour la rehausse du pan arrière de la toiture ;*

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

- *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'isolation des façades arrières, l'aménagement de la terrasse au niveau des combles, et pour la rehausse du pan arrière de la toiture,*
- *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour la rehausse du pan arrière de la toiture ;*

Considérant que l'aménagement de la terrasse arrière sur la toiture de l'annexe située sur le côté gauche permet d'offrir un espace extérieur conséquent au logement ; qu'un acte notarié de servitude de vue, conclu avec les propriétaires du numéro 11 de l'Avenue Victor Rousseau, a été transmis ; que le projet prévoit également la végétalisation de la superficie de la toiture de l'annexe située sur le côté droit, conformément aux objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ; que cette modification contribue à une amélioration du cadre paysager de l'intérieur d'îlot et la qualité de l'habitation ; que cette végétalisation s'accompagne de travaux d'isolation des toitures permettant d'améliorer la performance énergétique du bâtiment et le confort des habitants ;

Considérant cependant que ces travaux d'isolation et de végétalisation laissent apparaître une épaisseur totale de 1,45 mètre ; que l'épaisseur d'isolation de 72 centimètres apparaît excessive ; qu'il y aurait lieu de revoir cette dimension afin de diminuer l'impact de la surépaisseur sur le fond voisin ;

Considérant que la rehausse du pan arrière de la toiture s'accompagne de la création d'une baie vitrée apportant une luminosité significative au niveau des combles ; que cette modification s'accompagne également de l'isolation thermique des parois et de la couverture de l'annexe ; que ces travaux d'isolation ont un impact négligeable sur le cadre urbain, et ont pour objectif de renforcer la performance énergétique de l'immeuble, contribuant ainsi à l'amélioration du confort des occupants ;

Considérant cependant que les dimensions du volume crée portent atteinte à l'éclairage des parcelles voisines ; que la création d'une lucarne arrière apparaît plus opportun afin de limiter l'impact sur l'intérieur d'îlot et ainsi ne pas diminuer la valeur architecturale ; que de ce qui en découle, il y aurait lieu d'opter pour la construction d'une lucarne arrière ayant une largeur respectant un écart de 2,20 mètres par rapport au bien situé au numéro 7 et respectant le RRU ;

Considérant que l'aménagement en duplex du logement du 2^{ème} étage par l'extension de celui-ci vers le niveau des combles permet d'offrir un séjour et un espace cuisine-salle à manger confortables, et ce dans le respect des normes d'habitabilité ; que le réaménagement du 2^{ème} étage optimise et améliore les espaces du logement en relocalisant la salle-de-bain dans un espace plus approprié, et par la réduction du nombre de chambre, améliorant l'intimité des occupants ;

Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol prévoit en son point 21, que toute modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement ;

Considérant que le projet prévoit également le remplacement des châssis côté avant au niveau du 2^{ème} étage ; que les plans de la situation existante de droit ne laissent figurer aucuns détails concernant le dessin des châssis ; qu'au vu du dessin et du matériau bois des châssis présents en situation existante de fait, ceux-ci semblent être d'origine ; que leur remplacement à l'identique conformément au souhait du demandeur ne nécessite pas l'octroi préalable d'un permis d'urbanisme ; que cependant, les plans de réalisation laissent apparaître en élévation de la façade avant une différence

concernant l'écart des croisillons au niveau des impostes des châssis ; qu'il y aurait de rectifier les plans afin de rendre harmonieux le dessin de la façade ;

Considérant également, que les plans de réalisation laissent apparaître en élévation de la façade avant une différence concernant le dessin des garde-corps et celui de la porte d'entrée ; qu'en séance, le demandeur reconnaît qu'il s'agit d'une erreur matérielle et que les dessins de ces éléments seront rectifiés ;

Considérant que le reportage photographique laisse apparaître une corniche différente de celle présente dans la situation existante de droit ; que la corniche d'origine de matériau fut remplacée par une autre de matériau PVC ayant perdue ses ornements ; qu'il y aurait lieu lors du prochain remplacement de la corniche, de retrouver un modèle respectant le dessin et le matériau d'origine ;

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 ; que la note technique relative à la gestion des eaux pluviales jointe au dossier préconise que l'utilisation d'une citerne d'une capacité de 2000 litres serait suffisante ; que cependant, les plans de réalisation remis ne permettent pas de vérifier la conservation de la citerne existante, ni de l'emplacement de la nouvelle citerne ; qu'il y aurait lieu de revoir la gestion des eaux pluviales dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme ;

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

Avis Favorable sous conditions (unanime) :

- Réduire l'épaisseur de la toiture verte,
- Réduire la largeur de la rehausse de la toiture arrière équivalent à la largeur de l'escalier intérieur ;
- Rectifier l'élévation de la façade avant en se conformant aux dessins d'origines concernant la porte d'entrée, les garde-corps, et les croisillons au niveau des impostes au 2^{ème} étage,
- Respecter le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales en fournissant un rapport technique afin de soit prévoir un dispositif de dispersion des eaux pluviales in situ (Article 2), soit en cas d'exemption, de prévoir un système de temporisation du rejet des eaux de pluies à l'égout (Article 3) conforme au Règlement Communal d'Urbanisme, et modifier/compléter les plans de réalisation et formulaire en conséquence ;
- 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 demandes de dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ne sont pas accordées.

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 répondent partiellement aux conditions émises par la commission de concertation ;

Considérant que la demande modifiée vise désormais à :

- étendre le logement du 2^{ème} étage vers le niveau combles avec privatisation de la cage d'escalier,
- rehausser partiellement le pan arrière de la toiture,
- isoler et végétaliser la toiture plate de l'annexe arrière du côté droit,
- aménager une terrasse arrière au niveau des combles ;

Considérant que la demande modifiée 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 au niveau des combles, la rehausse partielle du pan arrière de la toiture, et pour l'isolation et la végétalisation de la toiture plate de l'annexe arrière du côté droit ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'aménagement de la terrasse au niveau des combles, la rehausse partielle du pan arrière de la toiture, et pour l'isolation et la végétalisation de la toiture plate de l'annexe arrière du côté droit ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour la construction de la lucarne arrière ;

Considérant que la demande modifiée est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les motifs repris ci-avant ;

Considérant que la terrasse arrière aménagée sur la toiture de l'annexe est identique à celle présentée lors de la commission de concertation du mois de mars 2026 ; que le projet maintient toujours la végétalisation de la toiture de l'annexe arrière du côté droit, conformément aux objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant cependant que malgré la réduction de l'épaisseur du substrat de la toiture végétalisée de 40 à 30 centimètres, celle-ci présente toujours une épaisseur totale de 1,45 mètre, et ce en dépit des conditions formulées dans l'avis de la commission de concertation ; que celles-ci prévoyaient une réduction de l'épaisseur de l'isolation afin de limiter l'impact de cette intervention sur le cadre urbain environnant ;

Considérant également qu'à l'analyse de la note de gestion des eaux pluviales, il apparaît qu'un dispositif de temporisation des eaux est implanté sous la toiture végétalisée ; que ce dispositif implique une surépaisseur d'environ 50 centimètres sur l'ensemble de la toiture ; que cette épaisseur est excessive et non-justifiée ; que de ce qui en découle, il y a lieu de revoir la dimension totale de la toiture en réduisant de 40 centimètres l'épaisseur prévue pour le dispositif de temporisation, tout en maintenant l'épaisseur du substrat de la toiture végétalisée, lequel contribue à l'amélioration des qualités végétales de l'îlot ;

Considérant que les garde-corps de la terrasse sont également implantés sur le pourtour de la toiture végétalisée ; que le demandeur a fourni une servitude de vue avec les voisins des 2 parcelles aux numéros 7 et 11 ; que cette implantation permet d'assurer la sécurité des occupants lors de l'entretien de la toiture végétalisée ; que son impact en terme de volume est minime ; que de ce qui en découle, cet implantation apparaît acceptable ;

Considérant que la largeur de la réhausse du pan arrière de la toiture a été réduite d'environ de 2,10 mètres, modification permettant d'assurer davantage l'éclairage sur la parcelle voisine sise au n°7 par rapport à la proposition présentée lors de la commission de concertation du mois de mars 2026 ; que cette modification s'apparente désormais davantage à une réalisation de lucarne ;

Considérant que la commission de concertation préconisait une réduction minimum de 2,20 mètres la rendant ainsi conforme aux prescriptions du Règlement Régional de l'Urbanisme ;

Considérant qu'en séance, l'architecte en responsabilité de la demande justifie cette réduction pour des raisons de stabilité du bâtiment ; que cette différence de 10 centimètres ne dénature pas le cadre urbain environnant en intérieur d'îlot ; que de ce qui, la création de la lucarne arrière est de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la rectification de l'élévation de la façade avant respecte la condition de la commission de concertation ;

Considérant que la nouvelle note technique relative à la gestion des eaux pluviales, jointe au dossier, préconise l'utilisation d'une surface se situant sous la toiture végétalisée comme dispositif de temporisation ; qu'il y est indiqué que celle-ci présente une capacité de rétention de 219 litres par m², correspondant à une capacité totale d'environ 1 830 litres ;

Considérant cependant que la mise en œuvre de ce dispositif implique une surépaisseur de la toiture dont l'impact volumétrique apparaît excessif ; qu'il y a lieu dès lors, d'en réduire l'épaisseur conformément aux remarques formulées ci avant, afin de concilier les objectifs de gestion des eaux pluviales avec une bonne intégration du projet dans son environnement ;

Considérant également que lors de la première séance de la commission de concertation, les demandeurs ont indiqué l'existence d'une citerne d'eau d'une capacité de 2 000 litres, dont la réhabilitation est prévue ;

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

AVIS Favorable sous-conditions (unanime) :

- Réduire de minimum 40 centimètres l'épaisseur totale de la toiture de l'annexe arrière du côté droit en maintenant l'épaisseur de la toiture végétalisée ;
- 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.

Dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est accordée ;

Dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est accordée sous réserve du respect des conditions reprises ci-dessous ;

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.
