

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 29167

Rue Pierre Decoster, 64

Mettre en conformité la modification du nombre de logements d'une maison unifamiliale en 4 logements, et modifier les terrasses arrière et isoler les façades arrière.

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 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 ;~~

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 d'habitation ;

Considérant que le bien a été construit après délivrance d'un permis (PU5862) en 1912 ; qu'une extension de type annexe a été réalisée après délivrance d'un permis (PU12115) en 1933 ;

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 les actes et travaux suivants :

- mettre en conformité la transformation de la maison unifamiliale en 4 logements,
- réaménagement de terrasses arrière avec suppression de toilettes,
- isolation par l'extérieur de la façade arrière ;

Instruction de la demande

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

- actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS – prescriptions générales, 0.6) pour les terrasses arrière aux étages et l'isolation de la façade arrière au niveau du 3^{ème} étage,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, article 4 pour les terrasses arrière aux étages et l'isolation de la façade arrière au niveau du 3^{ème} étage ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué, notamment pour la dérogation au RRU, Titre I énoncée ci-avant, ainsi que pour les dérogations au RRU, Titre II suivantes :

- article 3 pour les séjours des 4 logements,
- article 10 pour les séjours des 4 logements et la chambre au bel étage ;

Motivation

Considérant que la végétalisation des toitures et l'aménagement des terrasses contribuent à l'amélioration de la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ;

Considérant également que l'isolation de la façade arrière au niveau du troisième étage renforce l'homogénéité de celle-ci et participe à l'amélioration de l'intégration esthétique de la parcelle ;

Il apparaît dès lors que la demande s'inscrit dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS.

Considérant que le réaménagement des terrasses n'est pas de nature à générer de nuisances pour les propriétés voisines, notamment en ce qui concerne les vues directes vers la parcelle sise au n° 62 ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière au niveau du troisième étage, au regard de l'épaisseur d'isolant prévu, n'engendre pas d'impact significatif en termes de perte d'ensoleillement ou de portées d'ombre sur les propriétés avoisinantes ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU, relative aux terrasses et à l'isolation de la façade arrière, peut être accordée ;

Considérant que les séjours situés au bel-étage et au troisième étage présentent, en combinaison avec les salles à manger et coins cuisine attenants, une superficie supérieure au minimum requis par l'article 3 du Titre II du RRU ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU relative à ces deux séjours peut être accordée ;

Considérant que la répartition des logements aux premier et deuxième étages diffère de celle retenue au bel-étage ; que, contrairement à ce dernier, les séjours et espaces de salle à manger/cuisine n'y sont pas implantés dans les deux premières travées du bâtiment ;

Considérant qu'une organisation similaire à celle du logement du bel-étage permettrait d'améliorer la transversalité des logements ainsi que les qualités spatiales des pièces de vie, tout en répondant davantage aux objectifs poursuivis par l'article 3 du Titre II du RRU ;

Qu'il convient dès lors de revoir l'aménagement des logements des premier et deuxième étages en implantant les séjours et les espaces de salle à manger/cuisine dans les deux premières travées du bâtiment ;

Considérant, sous réserve du respect de cette condition, que la dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU peut être accordée ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU, relative à l'éclairage naturel des séjours des logements situés aux premier et deuxième étages, ne peut être accordée au regard de la configuration actuellement proposée ;
Considérant que la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU, relative à l'éclairage naturel des séjours du bel-étage et du troisième étage, peut être accordée dès lors que leur caractère traversant assure un apport suffisant de lumière naturelle en façades avant et arrière ;

Considérant également que la dérogation relative à la chambre parentale du logement du bel-étage peut être admise, compte tenu du caractère limité de l'écart entre la surface d'éclairage naturelle prescrite et celle projetée ;

Considérant que la demande prévoit des locaux communs ainsi qu'une cave privative pour chaque logement ;
Considérant que le local destiné au stationnement des vélos bénéficie d'un accès aisé depuis l'espace public ;
Considérant que l'aménagement projeté au demi-sous-sol répond aux exigences du bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande prévoit, à l'occasion de futurs travaux en façade à rue, le remplacement des châssis de fenêtres par des modèles en bois respectant les caractéristiques et le dessin des menuiseries d'origine ; que cette démarche participe à la mise en valeur des qualités patrimoniales de la façade ; qu'il est toutefois constaté que la réalisation de ce remplacement ne peut être conditionnée à d'éventuels travaux ultérieurs en façade ; qu'il convient dès lors d'imposer le remplacement des châssis existants par des châssis en bois conformes aux modèles d'origine parmi les conditions du présent permis ;

Considérant que le projet prévoit une nouvelle isolation sous toiture, ce qui est positif ; que toutefois celle-ci est proposée en laine de verre qui est un isolant de faible densité ; qu'il serait dès lors pertinent d'étudier une alternative permettant un meilleur déphasage thermique et une meilleure gestion de la surchauffe (ex : laine de bois) ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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 la demande prévoit l'aménagement d'une surface d'infiltration dans la cour arrière ainsi que l'installation de deux citernes d'eau de pluie d'une capacité totale de 5.000 litres ;

Considérant toutefois que le dossier ne comporte pas les éléments de calcul permettant de justifier le dimensionnement et la pertinence des dispositifs de gestion des eaux pluviales retenus ;

Qu'il convient dès lors de compléter la demande par une note de calcul démontrant la conformité des aménagements projetés aux dispositions du RCU relatives à la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Revoir l'aménagement des logements situés aux premier et deuxième étages en implantant les séjours et les espaces de salle à manger/cuisine dans les deux premières travées du bâtiment ;
- En façade à rue assurer le remplacement des châssis par des modèles en bois dans le respect des modèles d'origine ;
- Compléter le dossier par une note de calcul justifiant le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales projetés et démontrant leur conformité aux prescriptions du RCU en la matière ;
- Respecter les remarques formulées dans l'avis du SIAMU ainsi que l'ensemble des prescriptions réglementaires qui y sont reprises.

La dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour les terrasses et l'isolation arrière est accordée.

La dérogation aux articles 3 et 10, Titre II du RRU pour les séjours au bel étage et au 3^{ème} étage, sont accordées.

La dérogation à l'article 3, Titre II du RRU pour les séjours au 1^{er} et 2^{ème} étages peut être accordée sous condition de revoir l'aménagement des logements.

La dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pour la chambre au bel étage 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.