

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

Commission de concertation

séance du 23/06/2026

Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 29170

Rue du Monténégro 131

Réaliser une terrasse surélevée au rez-de-chaussée avec escalier d'accès au jardin et rehausse en mitoyenneté, aménager une terrasse au 2ème étage, isoler la façade arrière, et mettre en conformité la modification du nombre de logements de 3 à 1, la construction d'annexes du sous-sol au 2ème étage et la modification des châssis et de la porte d'entrée de la façade à rue

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 : 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 approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone fortement mixte ;

Considérant que 3 permis d'urbanisme ont été sollicités pour cette parcelle, à savoir :

- PU 8756 pour la construction d'une maison a été délivré le 16/10/1925 ;
- PU 9894 pour la construction d'une annexe et d'une terrasse a été délivré le 22/06/1928 ;
- PU 13526 pour la modification de la façade avant a été délivré le 17/09/1937 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant 3 logements ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise à :

- réaliser une terrasse surélevée au rez-de-chaussée avec escalier d'accès au jardin ;
- aménager une terrasse au 2ème étage ;
- isoler la façade arrière ;
- agrandir certaines baies en façade arrière ;
- la modification des châssis en façade à rue ;

Qu'elle vise également à mettre en conformité :

- la modification du nombre de logements de 3 à 1 ;
- la construction d'annexes arrière du sous-sol au 1er étage ;
- la modification de la porte d'entrée en façade à rue ;

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 relative aux actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot pour une partie de la terrasse du 2ème étage et l'isolation de la façade arrière ;
- dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour une partie de la terrasse du 2ème étage et l'isolation de la façade arrière ;
- dérogation à l'article 6, Titre I du RRU pour une partie de l'annexe arrière ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations suivantes :

- dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour une partie de la terrasse du 2ème étage et l'isolation de la façade arrière ;
- dérogation à l'article 6, Titre I du RRU pour une partie de l'annexe arrière ;
- dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pour la chambre 03 du 2ème étage ;

Motivation

Considérant que la terrasse surélevée au rez-de-chaussée ainsi que l'escalier d'accès au jardin respectent les dispositions du RRU ; que la partie la plus profonde de la terrasse est implantée le long d'un mur mitoyen existant de hauteur importante avec le bien n°133 ;

Considérant que pour sa partie la plus étroite, le projet prévoit une rehausse de 1,65 m du mur mitoyen avec le n°127 afin d'atteindre une hauteur totale de 2 m ; que cette intervention permet de limiter les vues directes vers la propriété voisine ; que cette rehausse, réalisée en maçonnerie enduite sur une longueur limitée d'environ 1,15 m, constitue une intervention durable s'intégrant harmonieusement dans son environnement ;

Considérant que la terrasse aménagée au 2ème étage entraîne une dérogation à l'article 4, Titre I du RRU ; que cette dérogation ne concerne qu'une faible partie de la terrasse occupée par des bacs plantés ; qu'un recul végétalisé de 1,90 m est prévu par rapport la propriété voisine située au n°133, conformément aux dispositions du Code civil ; que l'aménagement de cette terrasse, associé aux bac à plantes et aux surfaces végétalisées, contribue à améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot et participe à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que la mise en conformité de l'annexe arrière du sous-sol au 1er étage engendre une légère dérogation à l'article 6, Titre I du RRU ; que cette annexe est présente depuis au moins 1953, comme l'attestent les vues aériennes historiques (source BruCiel) ; qu'elle participe à l'amélioration de l'habitabilité du logement sans générer d'impact particulier sur les propriétés voisines ; que la dérogation peut dès lors être accordée ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière entraîne une dérogation à l'article 4, Titre I du RRU en raison d'un léger dépassement du profil de la façade la plus profonde ; que ce dépassement est limité et n'engendre qu'un impact négligeable sur l'intérieur d'îlot ; que cette intervention est par ailleurs justifiée par l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que l'agrandissement des baies en façade arrière améliore significativement l'apport de lumière naturelle au sein du logement ; qu'il permet également de renforcer le lien visuel et fonctionnel entre les espaces de vie et les espaces extérieurs d'agrement ;

Considérant que la modification du nombre de logements de 3 à 1 permet l'aménagement d'une maison unifamiliale présentant de bonnes qualités d'habitabilité ;

Considérant que les cloisons séparant les différents espaces de vie du rez-de-chaussée sont supprimées ; que le rez-de-chaussée est aménagé sous la forme d'un espace de séjour traversant comprenant le salon, la salle à manger et la cuisine ; que l'éclairage naturel doit dès lors être apprécié à l'échelle de l'ensemble de cet espace ouvert ; que la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pour le salon du rez-de-chaussée n'a dès lors pas lieu d'être ;

Considérant que la chambre 01 du 1er étage était déjà existante dans la situation de droit ; qu'aucune modification n'est apportée à la baie assurant son éclairage naturel ; que la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pour cette chambre n'a dès lors pas lieu d'être ;

Considérant que la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pour la chambre 03 du 2ème étage est minime ; que celle-ci bénéficie d'une large ouverture vers l'espace bureau situé en façade avant, permettant un apport complémentaire de lumière naturelle indirecte ; que les qualités d'habitabilité de cette chambre demeurent satisfaisantes ; que la dérogation peut dès lors être accordée ;

Considérant que les modifications apportées à la façade avant respectent les caractéristiques architecturales du bâtiment ; que la division des nouveaux châssis reprend celle figurant aux plans d'origine ; que le matériau bois est maintenu conformément à la situation historique ; que la teinte gris foncé proposée s'intègre harmonieusement à la composition de la façade ;

Considérant qu'une différence est observée entre la situation de droit et la situation existante concernant la composition du dernier niveau de la façade avant ; qu'au regard des techniques constructives observées, cette modification semble dater de l'époque de la modification de la façade avant autorisée par le permis PU 13526 délivré en 1937 ; que, compte tenu de son ancienneté, elle peut être considérée comme intégrée au contexte urbain environnant ;

Considérant cependant qu'il a été constaté lors de l'analyse de la demande que la corniche a été recouverte de finitions en PVC blanc ; que ce matériau tend à appauvrir les qualités esthétiques de la façade ; qu'il y a lieu, lors d'un prochain remplacement, de retrouver les caractéristiques d'origine de la corniche en prévoyant un habillage en bois ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent à tendre à une meilleure gestion des eaux à la parcelle ;

Considérant qu'il convient de réduire les volumes d'eaux pluviales évacués vers le réseau, en favorisant l'infiltration, l'évaporation ou le rejet à faible débit ;

Considérant que les plans indiquent que la citerne existante n'est plus fonctionnelle ; qu'aucune mesure compensatoire de gestion des eaux pluviales n'est proposée dans le dossier ; qu'il convient dès lors de prévoir la réhabilitation de la citerne existante ou la mise en œuvre d'un dispositif alternatif assurant la rétention, la réutilisation et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, conformément au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales.

Avis favorable sous condition (unanime) :

- Prévoir la réhabilitation de la citerne existante ou la mise en œuvre d'un dispositif alternatif assurant la rétention, la réutilisation et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, conformément au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales ;

La dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour une partie de la terrasse du 2ème étage est accordée ;

La dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour l'isolation de la façade arrière est accordée ;

La dérogation à l'article 6, Titre I du RRU pour l'annexe arrière du sous-sol au 1er étage est accordée ;

La dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pour la chambre 03 du 2ème 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.
