

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 29172

Rue Marguerite Bervoets, 8

Modifier le nombre de logements de 2 à 3 (dont 1 duplex) par la construction de 2 nouveaux étages avec aménagement d'une terrasse au 3ème étage, modifier la destination du garage au rez-de-chaussée en commerce (salon de coiffure) avec modification de la porte de garage en vitrine commerciale, modifier la porte d'entrée, et construire un escalier menant au jardin depuis le 1er étage.

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 (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone mixte ;

Considérant qu'une première construction a été réalisée après délivrance d'un permis (PU11762) en 1932 ; que la construction de l'immeuble à rue et la démolition de la remise ont été mises en exécution après délivrance d'un permis (PU15931) en 1952 ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (PU28994) visant à modifier le nombre de logements de 2 à 4 par la construction de 2 nouveaux étages avec aménagement de balcons arrière, modifier la destination du garage au rez-de-chaussée en commerce (salon de coiffure) avec modification de la porte de garage en vitrine commerciale, et mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse et d'un escalier extérieur au rez-de-chaussée surélevé, et la modification de la porte d'entrée, a été l'objet d'un refus le 01/2026 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comportant deux logements et un garage ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- rehausser l'immeuble existant de 2 niveaux,
- modifier le nombre de logements de 2 à 3,
- aménagement d'une terrasse arrière au 3^{ème} étage avec rehausse du mur au droit de la mitoyenneté,
- transformer le garage en commerce (salon de coiffure) avec remplacement de la porte de garage par une vitrine,
- construction d'un escalier extérieur reliant le jardin au 1^{er} étage,
- mettre en conformité le remplacement de la porte d'entrée,
- placement d'une citerne d'eau de pluie dans le jardin;

Instruction

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

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6) pour la construction de deux nouveaux étages, la terrasse au 3^{ème} avec rehausse du mur mitoyen, l'escalier d'accès au jardin et la citerne,
- modification des caractéristiques urbanistiques du bien (PRAS – Prescriptions particulières, 3.5.1°) pour la construction des 2 nouveaux étages,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, art. 4 pour la construction de deux nouveaux étages, la terrasse au 3^{ème} avec rehausse du mur mitoyen et l'escalier d'accès au jardin,
- dérogation au RRU, Titre I, art. 5 dérogation au RRU pour la rehausse de la façade,
- dérogation au RRU, Titre I, art. 6 dérogation au RRU pour la construction de deux nouveaux étages;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué notamment pour les dérogations au RRU, Titre I énoncées ci-avant ;

Motivation

Considérant que la rehausse de deux niveaux côté jardin est proposée en retrait par rapport à la façade arrière existante ; que cette construction sur deux niveaux n'a pas d'incidence sur les qualités sur la perméabilité et les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ; que cependant, pour préserver les qualités esthétiques du site, il convient de revoir la finition des façades de la rehausse en privilégiant une teinte claire ou, du moins, à albédo élevé ; que ce type de mesure peut contribuer à lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin ne s'intègre pas correctement dans la composition de la façade arrière ; que de plus, son installation risque de diminuer les qualités esthétiques en intérieur d'îlot ; que par ailleurs, l'escalier proposé n'assure pas un passage confortable vers le jardin ; qu'il convient donc de prévoir un accès depuis le rez-de-chaussée qui soit plus confortable et mieux intégré à la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la terrasse au troisième étage permet de retrouver un espace d'agrément supplémentaire à ce niveau ;

Considérant cependant, que la demande prévoit au niveau de la terrasse une rehausse en mitoyenneté contre la parcelle du numéro 10 ; que cette mesure risque d'engendrer davantage d'ombres portées vers les parcelles voisines, en raison de l'orientation des bâtiments et de la hauteur de la terrasse proposée ; qu'il convient dès lors de supprimer cette rehausse et de créer un recul de la terrasse d'au moins 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne ; que cette surface de recul doit être végétalisée ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'une citerne en intérieur d'îlot dans la zone de jardin ; que l'installation de dispositifs de récupération s'inscrit positivement dans les objectifs de gestion intégrée des eaux pluviales ; que cependant, la construction de cette citerne diminue la surface perméable du jardin ; que d'autres dispositifs sont pourtant envisageables pour limiter l'imperméabilisation de la parcelle ; que cette remarque avait d'ailleurs déjà été formulée par la Commission de concertation lors d'une séance précédente ;

Considérant que la demande prévoit la végétalisation de la toiture de la rehausse, de manière semi-intensive ; que cette mesure correspond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la rehausse du bâtiment modifie les caractéristiques urbanistiques du bien ; qu'en situation projetée, la hauteur dépasse celle du bâtiment situé à l'angle de l'îlot (rue Marguerite Bervoets / chaussée de Bruxelles) ; que ce n'est pourtant pas le cas pour les autres bâtiments du même alignement, qui présentent une hauteur moyenne de deux étages (R+2) ; qu'il apparaît dès lors que la rehausse, telle qu'elle est prévue, ne peut pas assurer une transition harmonieuse entre les bâtiments attenants ; qu'il convient donc de revoir le projet (par exemple, en prévoyant un recul important de la rehausse par rapport à l'alignement de la façade à rue) afin de le rendre plus cohérent avec son contexte bâti immédiat ;

Considérant de ce qui en découle, que les dérogations au RRU, Titre I, articles 4 et 6 ne sont pas accordées pour la rehausse telle que prévue ;

Considérant qu'il existe un manque de cohérence entre la façade existante et la rehausse en termes de matériaux et d'expression architecturale ; qu'il convient donc de revoir ce rapport pour s'inscrire dans une continuité plus harmonieuse ;

Considérant de ce qui en découle, que la dérogation au RRU, Titre I, art. 5 n'est pas accordée ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin risque d'engendrer des vues intrusives vers les parcelles voisines, puisqu'il atteint le premier étage ; que de plus, cet escalier ne peut pas assurer un accès confortable vers le jardin ; qu'il convient donc de revoir cet accès en veillant à ce qu'il se fasse depuis le rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande prévoit la suppression du garage afin d'y aménager un salon coiffure ; que l'activité commerciale correspond positivement aux objectifs du PRAS relatifs aux zones mixtes ;

Considérant cependant, que la suppression du garage s'avère incohérente par rapport à l'augmentation du nombre de logements sur la parcelle ; que le projet, tel qu'il est proposé, compromet l'habitabilité du bâtiment, car le programme oblige à situer les espaces communs au rez-de-chaussée arrière ; qu'il nuit ainsi l'accès au jardin ; qu'afin que la demande corresponde au bon aménagement des lieux, il convient donc de maintenir le garage ou de le transformer en espaces communs, comme un local pour vélos et poussettes ou des caves ;

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 des 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 la citerne prévue en partie arrière ; qu'il convient d'envisager son emplacement dans la zone constructible de la parcelle ou bien de retrouver un dispositif paysager d'infiltration in situ, dans le respect du RCU en la matière ; qu'il convient d'introduire une note technique décrivant le(s) dispositif(s) choisi(s) ;

Considérant que le Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-capitale (SIAMU) n'a pas encore émis avis sur la présente demande ;

Considérant qu'il convient, après modification du projet, de soumettre celui-ci au SIAMU pour avis ; que le demandeur devra obtenir un avis favorable et s'y conformer strictement ;

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Envisager une finition claire ou à albédo élevé pour les façades de la rehausse ;
- Prévoir un accès au jardin depuis le rez-de-chaussée et qui soit mieux intégré dans la composition de la façade arrière ;
- Supprimer la rehausse du mur mitoyen contre le numéro 10, à hauteur de la terrasse au 3^{ème} étage et corriger les plans en conséquence ;
- Prévoir un écart de la terrasse au 3^{ème} étage d'au moins 1,90m par rapport à la limite mitoyenne avec le bien sis au numéro 10 ;
- Revoir le projet de la rehausse en prévoyant, par exemple, un recul important par rapport à l'alignement de la façade à rue ;

- Envisager pour la citerne un emplacement dans la zone constructible de la parcelle ou bien choisir un dispositif paysager d'infiltration in situ, dans le respect du RCU en la matière ;
- Introduire une note technique décrivant le(s) dispositif(s) choisi(s) ;
- Soumettre le projet modifié au SIAMU pour avis ; obtenir un avis favorable et s'y conformer.

Les dérogations au RRU, Titre I, articles 4, 5 et 6 sont refusées.

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.
