

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 29188

Rue Jean Preckher, 13

Diviser une maison unifamiliale en 2 logements (duplex), aménager une terrasse surélevée et une lucarne côté 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, dans la zone d'intérêt régional (ZIR) numéro 07 – Van Volxem ;

Considérant que l'immeuble a été construit après délivrance d'un permis en 1897 ; que le bien a été modifié après délivrance d'un permis en 1913 ;

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 :

- la division de la maison unifamiliale en deux logements,
- la mise en conformité de la terrasse surélevée, construite en zone de cour et jardins,
- la construction d'une lucarne arrière ;

Considérant les logements prévus par la demande, à savoir :

- un duplex 2 chambres reparti entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage,
- un duplex 2 chambres reparti entre le 2^{ème} étage et le niveau sous combles ;

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'ilot (PRAS – prescriptions générales, 0.6) pour la terrasse surélevée ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué, notamment pour les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II, suivantes :

- article 3, pour le séjour au rez-de-chaussée et la chambre parentale au 1^{er} étage,
- article 10, pour les deux séjours et la chambre parentale au 1^{er} étage,
- article 17, pour l'absence d'un local vélo-poussettes ;

Motivation

Considérant que la demande prévoit le dégagement de la zone de cour et jardin par la pose d'un auvent non conforme ainsi que la démolition d'une toilette, contribuant ainsi à améliorer l'espace en intérieur d'ilot ;

Considérant également que la demande vise à régulariser une terrasse surélevée, déjà visible sur une photographie aérienne datant de 1996, dont l'emprise apparaît toutefois importante, en particulier en profondeur ;

Considérant par ailleurs que la construction de la terrasse entraîne une réduction des surfaces de pleine terre et végétalisées en intérieur d'ilot, sans qu'aucune mesure compensatoire ne soit prévue ;

Considérant enfin que le maintien de cette terrasse est susceptible de générer des vues directes vers la propriété voisine située au n° 15, compte tenu de la faible hauteur du mur séparatif en limite mitoyenne ;

Considérant que, afin de mieux répondre à la prescription générale 0.6 du PRAS, il convient de supprimer la terrasse existante et de la remplacer par une surface minéralisée dont la profondeur n'excède pas celle de l'annexe maintenue, et dont le niveau fini ne dépasse pas de plus de 15 cm celui du jardin ; que la partie située au-delà de la profondeur de l'annexe doit être aménagée en pleine terre et végétalisée ;

Considérant que la lucarne projetée en versant arrière de la toiture principale s'intègre harmonieusement à la volumétrie du bâtiment ; que sa réalisation n'est pas de nature à porter atteinte de manière significative aux propriétés voisines ; qu'elle améliore en outre les conditions d'habitabilité des combles en offrant une hauteur sous plafond plus confortable ; qu'elle peut dès lors être autorisée ;

Considérant qu'au regard de la superficie de la maison unifamiliale, sa division en deux logements de type duplex apparaît viable ; que les logements projetés présentent des qualités d'habitabilité satisfaisantes ;

Considérant que la création d'une volée d'escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage, ainsi que la privatisation partielle de l'escalier commun entre le deuxième étage et les combles, permettent d'optimiser l'organisation interne des logements et d'améliorer leur distribution verticale ;
Considérant que l'élargissement de la baie entre les travées au niveau du séjour du deuxième étage favorise la transversalité des espaces et participe au bon aménagement des lieux ;
Considérant qu'au sous-sol, la demande prévoit l'aménagement de caves privatives pour chaque logement ainsi que d'un local poubelles commun ;

Considérant, en ce qui concerne le séjour du rez-de-chaussée, qu'il s'agit d'un espace existant non modifié par la présente demande ; que sa superficie, cumulée à celle de la salle à manger attenante, est supérieure à la surface minimale prescrite par le RRU ; que la dérogation au Titre II, article 3 du RRU peut dès lors être accordée ;
Considérant, en ce qui concerne la chambre parentale du premier étage, que la dérogation au Titre II, article 3 du RRU peut être accordée au regard de l'écart limité entre la superficie prescrite et la superficie projetée ;
Considérant que la dérogation au Titre II, article 10 du RRU relative à l'éclairage naturel des séjours des deux logements peut être accordée, dès lors que leur caractère traversant garantit un double apport de lumière naturelle ; que cette même dérogation peut également être accordée pour la chambre parentale du premier étage, compte tenu de l'écart limité entre la surface d'éclairage prescrite et celle projetée ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de local vélos et poussettes, contrairement aux dispositions du Titre II, article 17 du RRU applicables à la création de deux logements ; que cette dérogation peut néanmoins être accordée compte tenu des capacités de stockage importantes intégrées au projet ;

Considérant que la demande ne prévoit pas la mise en œuvre d'une isolation performante de la toiture principale ; qu'il y a dès lors lieu de veiller au respect des exigences de la réglementation PEB et de mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires afin de limiter au maximum les risques de surchauffe des locaux ;

Considérant que la demande prévoit, en façade avant, le remplacement des châssis existants par des éléments en bois respectant les caractéristiques architecturales d'origine, notamment le cintrage des baies et le panneautage plein des portes-fenêtres du balcon du premier étage ; qu'elle prévoit également la réouverture de la baie du demi-sous-sol par la suppression de la paroi en blocs de verre existante et son remplacement par un châssis en bois et d'une ferronnerie côté rue ;
Considérant que ces interventions contribuent à la revalorisation architecturale et patrimoniale de la façade à rue ; qu'elles peuvent dès lors être favorablement accueillies ;

Considérant que la demande prévoit, en façade arrière, l'élargissement des baies desservant les séjours ; que cette intervention permet d'améliorer l'éclairage naturel des espaces tout en respectant la composition architecturale de la façade ; qu'elle peut dès lors être autorisée ;

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 ne prévoit aucune mesure spécifique visant à assurer une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ; que le demandeur développe toutefois des arguments tendant à démontrer la non-applicabilité des dispositions du RCU relatives à cette matière aux travaux projetés ; que, nonobstant cette circonstance, les interventions envisagées constituent une opportunité d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'il y a dès lors lieu d'encourager la mise en œuvre de dispositifs permettant de favoriser l'infiltration, la rétention ou la temporisation des eaux de pluie, dans une logique de gestion durable de la ressource et de limitation des rejets vers le réseau public ;

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 :

- Supprimer la terrasse existante et de la remplacer par une surface minéralisée dont la profondeur n'excède pas celle de l'annexe maintenue, et dont le niveau fini ne dépasse pas de plus de 15 cm celui du jardin ; que la partie située au-delà de la profondeur de l'annexe doit être aménagée en pleine terre et végétalisée ;
- Envisager la mise en œuvre des dispositifs visant à améliorer la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Respecter et appliquer l'ensemble des remarques ainsi que les réglementations générales énoncées dans l'avis du SIAMU.

Les dérogations au RRU, Titre II, articles 3, 10 et 17 sont accordées.

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.