

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

Commission de concertation

séance du 06/10/2026

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29176

Avenue des Armures 36 - 36A

Modifier le nombre de logements de 1 à 3, réaliser des annexes, modifier des volumes, isoler la façade arrière, construire une pergola, et des balcons, installer une pompe à chaleur et aménager des terrasses côté arrière, et mettre en conformité la façade à rue (châssis et ferronnerie)

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 08/09/2026 au 22/09/2026 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 2 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 d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été sollicités pour ce bien :

- PU 8132 pour la construction de la maison a été délivré le 11 avril 1924,
- PU 16028 pour la construction d'une annexe a été délivré le 16 octobre 1952,
- PU 28824 pour mettre en conformité la modification du nombre de logements de 4 à 1, l'extension du volume au sous-sol, la modification de l'annexe au rez-de-chaussée, la construction de l'annexe au 3ème étage et la modification de la façade à rue a été délivré sous conditions le 3 juillet 2025 ;

Considérant toutefois que le permis d'urbanisme PU 28824 n'a jamais été mis en œuvre et qu'une demande d'annulation de celui-ci a été introduite par les propriétaires actuels ; que la présente demande doit dès lors être analysée au regard de cette situation ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 207 du CoBAT) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale comprenant un garage au rez-de-chaussée ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise à :

- modifier le nombre de logements de 1 à 3,
- régulariser le volume arrière au sous-sol,
- installer une terrasse sur plots au 1er étage en façade arrière avec un escalier en pierre menant au jardin
- modifier des volumes en façade latérale gauche à tout les niveaux du 1er au 4ème étage
- modifier la structure intérieure à tout les niveaux,
- agrandir les balcons suspendu du 2ème étage,
- installer une terrasse au 3ème étage,
- isoler la façade arrière et la façade latérale gauche à tout les niveaux,
- modifier des baies en façade arrière,
- installer une pompe à chaleur sur la toiture plate au 2ème étage,
- construire une pergola dans le jardin ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la modification des châssis en façade avant (matériaux et division) ;

Instruction

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

- Application de la clause 0.6 du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol), modification de l'intérieur d'îlot pour la réalisation du balcon, l'aménagement de la terrasse, l'isolation arrière et la pompe à chaleur,
- Dérogation au RRU, titre I, article 4 pour la réalisation du balcon, l'aménagement de la terrasse, l'isolation arrière au 4ème étage, la pergola et la pompe à chaleur,
- Dérogation au RRU, titre I, article 6 pour la pergola ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la clause 21 du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol), modification visible depuis l'espace publique en ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) pour la mise en conformité de la modification de façade à rue,
- Application de l'article 207 du COBAT (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire), demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué notamment pour les dérogations énoncées ci-avant ;

Considérant que, lors de l'enquête publique, deux réactions ont été enregistrées, portant principalement sur les éléments suivants :

- les risques de vues intrusives et d'atteinte à l'intimité des propriétés voisines liés à l'aménagement des terrasses, en particulier celle du 4ème étage ;
- les éventuelles nuisances sonores générées par la pompe à chaleur projetée et la nécessité de prévoir des mesures permettant de les limiter ;
- les nuisances acoustiques entre les immeubles mitoyens et la demande d'amélioration de l'isolation acoustique
- la préservation des arbres existants et, plus largement, des qualités végétales et écologiques du jardin et de l'intérieur d'îlot;

Motivation

Considérant que la terrasse sur plots aménagée en façade arrière et reliée au jardin par un escalier en pierre bleue présente un impact limité sur l'intérieur de l'îlot, compte tenu de sa faible emprise au regard de la superficie du jardin et de sa faible hauteur par rapport au niveau du jardin, limitant ainsi les vues intrusives vers les propriétés voisines ; qu'afin toutefois de se conformer davantage à la prescription 0.6 du PRAS, il convient de renforcer les qualités végétales et paysagères de la parcelle en prévoyant une terrasse perméable ;

Considérant que l'isolation des façades arrière et latérale permet d'améliorer significativement les performances énergétiques et le confort thermique des logements ; que, compte tenu de sa faible épaisseur, cette intervention présente un impact limité sur l'intérieur de l'îlot ; qu'elle améliore les qualités esthétiques de l'intérieur d'îlot en améliorant la cohérence et uniformité des façades ;

Considérant que la terrasse projetée au 4ème étage s'accompagne d'une rehausse du mur mitoyen ; que cette rehausse est uniquement rendue nécessaire par la profondeur de la terrasse projetée ; qu'afin de limiter les constructions en mitoyenneté ainsi que les vues vers la propriété voisine, il y a lieu d'aligner la profondeur de la terrasse sur la façade du voisin n°38 et de végétaliser le reste de la toiture ; que de cette manière, on peut estimer que la demande se conforme aux objectifs de la prescription 0.6 du PRAS en améliorant les qualités esthétiques et végétales de l'intérieur d'îlot tout en ne portant pas atteinte aux propriétés voisines ;

Considérant que la toiture de l'annexe arrière située au 1^{er} étage est couronnée d'importants acrotères décoratifs ; que ceux-ci n'apparaissent pas sur les plans de la situation existante de droit ; que leur mode constructif laisse toutefois supposer qu'ils datent de l'époque de construction de l'immeuble ;

Considérant que la végétalisation de cette toiture s'inscrit dans les objectifs poursuivis par la prescription générale 0.6 du PRAS en ce qu'elle participe à l'amélioration des qualités végétales et environnementales de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la végétalisation des toitures permet également de participer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur et à une meilleure gestion des eaux ;

Considérant que l'aménagement du jardin s'accompagne de l'installation d'une pergola destinée à accueillir de la végétation grimpante ainsi que d'un abri de jardin ; que ces installations constituent des aménagements légers ; qu'il convient néanmoins de limiter autant que possible leur impact sur la perméabilité de la parcelle ; qu'il y a lieu de rappeler que la zone de cours et jardins doit maintenir au minimum 50 % de surface perméable conformément à l'article 13 du Titre I du RRU ; que le maintien de surfaces perméables et plantées contribue notamment à renforcer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ; Considérant que l'aménagement paysager projeté prévoit également la plantation de nouveaux végétaux et l'implantation d'un arbre ; que ces interventions participent au renforcement de la biodiversité et à l'amélioration du caractère végétalisé de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet vise la division de la maison unifamiliale en trois logements ; que, compte tenu de la taille importante de l'immeuble, cette augmentation du nombre de logements peut être admise ; que le projet prévoit l'aménagement d'un duplex de trois chambres aux premier et deuxième étages ainsi que de deux logements une chambre aux troisième et quatrième étages ; que cette diversité typologique permet une mixité de logement au sein de l'immeuble ;

Considérant que tous les logements projetés répondent aux exigences minimales d'habitabilité ;

Considérant que les modifications volumétriques réalisées sur l'ensemble des niveaux de la façade latérale gauche concernent principalement des espaces situés au centre des logements ; qu'elles ne sont pas perceptibles depuis l'intérieur de l'îlot et ne

dérogent pas au RRU ; qu'elles permettent de rationaliser l'organisation des espaces intérieurs et d'offrir des pièces plus faciles à aménager ;

Considérant que les balcons projetés du 2ème au 4ème étages en façade latérale gauche sont agrandis par rapport à la situation existante ; qu'ils sont situés dans un espace particulièrement étroit compris entre le mur mitoyen et la façade latérale du bâtiment ; que cette configuration accentue les portées d'ombre générées par ces éléments ; que l'augmentation de profondeur des balcons situés aux 3ème et 4ème étages est susceptible de réduire davantage l'apport de lumière naturelle vers la chambre située au 2ème étage ; qu'afin de préserver des conditions d'éclairement satisfaisantes pour ce local habitable, il y a lieu de maintenir la profondeur existante des balcons aux 3ème et 4ème étages ;

Considérant que la réorganisation du rez-de-chaussée permet la création de caves privatives, d'un local vélos et poussettes ainsi que d'un local poubelles ; que ces aménagements tendent à améliorer la conformité de l'immeuble aux articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU en prévoyant des espaces de rangement et des équipements communs adaptés aux besoins des occupants ; que le local vélos projeté est toutefois difficilement accessible depuis l'espace public ; que de plus, son accès s'effectue via l'espace extérieur privatif du duplex ; qu'il y a dès lors lieu d'en revoir l'implantation afin d'en garantir l'accessibilité pour tous les occupants ;

Considérant que l'espace couvert situé au rez-de-chaussée arrière n'apparaît pas sur les plans de la situation de droit ; qu'au vu de son caractère semi-enterré et de ses caractéristiques constructives, il semble dater de l'époque de la construction du bien ; que son intégration au volume de l'ancienne buanderie en vue de la création d'un atelier permet de valoriser un espace peu utilisé tout en améliorant la cohérence fonctionnelle des sous-sols ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis en façade avant par des châssis en bois respectant le matériau d'origine ; que, dans l'ensemble, les dessins proposés reproduisent fidèlement ceux de la situation de droit ; qu'il apparaît toutefois que l'imposte de la fenêtre du dernier étage n'est pas conforme à celle figurant sur les plans d'origine ; que dans la situation existante de droit, cette imposte était divisée en trois parties suivant le rythme des éléments décoratifs en pierre situés au-dessus de la baie ; que cette modification tend à diminuer la valeur esthétique et patrimoniale de la façade et ne répond ainsi pas aux objectifs de la ZICHEE ; qu'afin de préserver la cohérence architecturale de la façade, il y a lieu de rétablir cette division ;

Considérant que des éléments de ferronnerie ont été retirés en façade avant ; que ceux-ci participent pleinement à la composition architecturale et au caractère patrimonial de la façade ; qu'il y a dès lors lieu de les replacer afin de restituer la cohérence architecturale de celle-ci ;

Considérant que le choix des espèces constitue un élément essentiel pour la biodiversité ; qu'il sera dès lors nécessaire que les aménagements végétalisés du projet soient réalisés avec des espèces indigènes et adaptées ; qu'à ce titre, des listes d'espèces conseillées peuvent être consultées sur les sites de Bruxelles Environnement et de renature.brussels ;

Considérant en particulier que l'*Albizia julibrissin*, bien qu'il ne s'agisse pas, d'un point de vue réglementaire, d'une espèce invasive, présente de fortes capacités de reproduction, tant par voie sexuée qu'asexuée ; qu'il serait dès lors pertinent de prévoir une autre essence ornementale présentant moins de risques de dispersion ou de privilégier une essence indigène ;

Considérant que la pergola projetée dans le jardin constitue une construction supplémentaire en intérieur d'îlot et contribue à son encombrement ; que d'autres dispositifs plus légers permettent d'assurer l'ombrage sans nécessiter une construction permanente ; qu'afin de préserver le caractère ouvert et les qualités paysagères et végétales de l'intérieur d'îlot, il y a lieu de supprimer la pergola ;

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 qu'une citerne d'eau de pluie de 4 m³ est représentée tant dans la situation existante que dans la situation projetée ; que le dossier ne précise toutefois pas son état, son mode de fonctionnement ni les équipements qui y sont raccordés ; qu'il y a lieu de maintenir le dispositif et de favoriser la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques, conformément aux principes de gestion intégrée des eaux à la parcelle ;

Considérant que l'installation de la pompe à chaleur sur la toiture de l'annexe arrière n'est pas de nature à porter atteinte aux propriétés voisines ; qu'il y a toutefois lieu de vérifier préalablement si cette installation nécessite l'obtention d'un permis d'environnement ; que, le cas échéant, celui-ci devra être obtenu avant la mise en œuvre des travaux ; qu'il convient également de prendre toutes les mesures nécessaires afin de limiter au maximum les nuisances sonores et vibratoires susceptibles d'être générées par cet équipement ;

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas encore été émis ; qu'il convient d'obtenir un avis favorable de celui-ci et de s'y conformer.

Avis favorable sous conditions (unanime) :

- Aligner la profondeur de la terrasse du 4ème étage sur la façade arrière du bâtiment voisin n°38 et végétaliser le restant de la toiture ;
- Prévoir une terrasse perméable au niveau du 1er étage en façade arrière ;
- Maintenir la profondeur existante des balcons situés aux 3ème et 4ème étages en façade latérale gauche ;
- Revoir l'implantation du local vélos et améliorer son accessibilité ;
- Rétablir la division en trois parties de l'imposte de la fenêtre du dernier étage conformément aux plans d'origine ;
- Remplacer les éléments de ferronnerie retirés en façade avant ;
- Proposer une autre essence que l'Albizia julibrissin, par exemple en s'inspirant de la liste des « arbres d'avenir » disponible sur le site de renature.brussels : <https://renature.brussels/fr/actions/ville-foret/plantez-des-arbres-d-avenir>
- Supprimer la pergola ;
- Pour la pompe à chaleur garantir le respect des normes de bruit :
 - o soit en démontrant dans la configuration prévue au projet que les normes actuelles sont respectées ;
 - o soit en revoyant l'emplacement l'unité, par exemple, en toiture ou dans un local technique avec ventilation renforcée ;

Dans le cas où l'emplacement l'unité est inchangé, préciser la modification de superficie végétalisée dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme (caractéristiques du projet) ;
- Obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et respecter les prescriptions de celui-ci.

Les dérogations au RRU, Titre I, articles 4 et 6, sont accordées sous réserve du respect des conditions.

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.
