

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 29206

Rue du Texas 4

démolir une véranda non-conforme et construire une annexe avec aménagement d'une terrasse réhaussée, et mettre en conformité la modification des divisions et du matériau PVC des châssis de la façade avant

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 : 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 ;~~

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 mixe ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU17823 pour la construction de la maison a été délivré le 10/03/1961 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à :

- démolir une véranda en situation d'irrégularité urbanistique,
- construire une annexe au rez-de-chaussée,
- aménager une terrasse surélevée au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la modification des division et du matériau des châssis de la façade avant ;

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

- Modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour la démolition de la véranda non-conforme ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué ;

Considérant que la démolition de la véranda, dont sa construction a été réalisée sans permis d'urbanisme préalable, permet de réduire la densité bâtie en intérieur d'îlot et de retrouver un aménagement qui s'inscrit davantage dans les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que le réaménagement de la zone de cour et jardin, notamment par la construction d'une annexe, permet d'agrandir les espaces d'habitation au rez-de-chaussée, contribuant ainsi à l'amélioration des qualités d'habitabilité du logement et du confort de ses occupants ; qu'au regard de la profondeur de la construction voisine ainsi que des dimensions de la parcelle, cette nouvelle construction présente un impact limité sur le cadre bâti environnant ; qu'elle respecte les gabarits prévues par le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant également que l'aménagement d'une terrasse surélevée au niveau du rez-de-chaussée permet d'offrir un espace extérieur de qualité aux occupants et participe à l'amélioration du confort et de l'usage du logement ;

Considérant dès lors que l'ensemble des aménagements projetés au sein de la zone de cour et jardin peut être considéré comme constituant un bon aménagement des lieux.

Considérant que la modification des châssis en façade avant notamment par l'ajout de croisillons et la modification de leurs divisions, reprend un dessin cohérent avec celui des menuiseries d'origine ; que ces transformations respectent les qualités architecturales et esthétiques de la façade ; que, dès lors, ces modifications peuvent être considérées comme étant de bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a indiqué son souhait d'installer des persiennes en façade avant ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu soit d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme, soit de solliciter la suspension de la procédure en vue de sa modification, conformément à l'article 126/1 du CoBAT ;

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'à l'analyse approfondie du dossier, il apparaît que le projet déroge à la réglementation communale en matière de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les plans de la situation existante de droit ne font pas apparaître la présence d'une citerne d'eau de pluie ; que le projet prévoit toutefois la végétalisation de la toiture de la nouvelle annexe, contribuant ainsi à limiter l'augmentation des surfaces imperméabilisées et à améliorer la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse surélevée ne permet pas une infiltration naturelle aisée au sein de la parcelle ; qu'au regard des dimensions de celle-ci, il apparaît nécessaire de prévoir l'installation d'un dispositif paysager de temporisation, tel qu'un jardin de pluie, une noue d'infiltration ou, en cas d'impossibilité technique, tout autre aménagement équivalent permettant de favoriser la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'au regard des éléments énoncés ci avant, le projet apparaît de bon aménagement des lieux.

AVIS Favorable sous conditions (unanime) :

- Prévoir l'installation d'un dispositif paysager de temporisation, tel qu'un jardin de pluie, une noue d'infiltration ou, en cas d'impossibilité technique, tout autre aménagement équivalent permettant de favoriser la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ;

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.