

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

# Commission de concertation

## séance du 29/04/2025

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28869

**Bd Guillaume Van Haelen, 177A**

**Étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol avec création d'une cour anglaise et la construction d'une passerelle, et étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage aux combles avec réhausse de l'arrière de la toiture et aménagement d'une terrasse.**

---

Étaient présents

Commune de Forest  
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

Étaient absents excusés

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

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 01/04/2025 au 15/04/2025 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 d'habitation et en espace structurant ;

Considérant que la construction d'un immeuble sur la parcelle a eu lieu suite à la délivrance d'un permis en 1931 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble mitoyen comprenant 3 logements et un emplacement de stationnement au sous-sol ;

## Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- l'extension du logement au rez-de-chaussée vers le sous-sol avec aménagement d'une cour anglaise,
- la construction d'une passerelle reliant le rez-de-chaussée au jardin,
- l'extension du logement au 2<sup>ème</sup> étage vers les combles avec modification du versant arrière de la toiture principale,
- la construction d'une terrasse arrière accessible depuis le 3<sup>ème</sup> étage,
- la modification de la façade arrière de l'immeuble;

## Instruction

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

- Modification de l'intérieur d'ilot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6) pour la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, la réhausse de la toiture arrière, la cour anglaise et la passerelle ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, la réhausse de la toiture arrière et la passerelle ;
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 pour la réhausse de la toiture ;

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

## Motivation

### *PRAS, 0.6*

Considérant que la terrasse arrière s'accompagne de la végétalisation d'une grande partie de la toiture sur laquelle est prévue ; que la végétalisation est aussi pratiquée sur la toiture de l'annexe au rez-de-chaussée ; que la terrasse présente une configuration qualitative du point de vue esthétique ;

Considérant que la rehausse s'insère harmonieusement, dans la volumétrie arrière de l'immeuble ; qu'elle est qualitative du point de vue architecturale ; qu'elle participe de ce fait à l'amélioration des qualités en intérieur d'ilot ;

Considérant que la passerelle n'est pas de nature à diminuer les surfaces de pleine terre et plantées en intérieur d'ilot ; qu'elle maintient un rapport harmonieux avec la volumétrie arrière de l'immeuble ;

Considérant que la cour anglaise proposée au niveau du sous-sol est délimitée côté jardin, par des bacs à plantes à gradins ; que de par sa configuration, la cour anglaise participe aussi avec la passerelle et la modification de la façade arrière, à l'amélioration des qualités esthétiques et paysagères en intérieur d'ilot ;

Considérant que l'ensemble de mesures énoncées ci-avant s'inscrivent positivement, dans les objectifs de la Prescription générale 0.6 du PRAS ; qu'elles sont dès lors acceptées ;

### *RRU, Titre I*

Considérant que la terrasse proposée au niveau du 3<sup>ème</sup> étage n'est pas de nature à engendrer des vues intrusives vers les propriétés voisines, étant donné que la surface utilisable de la terrasse est en recul par rapport à la limite mitoyenne commune avec le n° 175 et par rapport à l'alignement de la façade arrière ; que le garde-corps de la terrasse n'engendre pas de portées d'ombres nuisibles vers les propriétés voisines ; que ce garde-corps est installé à 1m90 de la limite mitoyenne avec le n°175 ; que cela correspond au bon aménagement des lieux ; que la terrasse permet d'offrir au logement un espace extérieur privatif ; que de ce qui en découle, la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour la terrasse est accordée ;

Considérant, au regard de l'implantation et l'orientation des constructions du contexte urbain immédiat, que la rehausse de la toiture prévue n'est pas de nature à engendrer des nuisances importantes en termes de portées d'ombres, sur la propriété voisine au n° 175 ; que cette rehausse établit un rapport de hauteur harmonieux entre les hauteurs arrière des constructions attenantes ; que de ce qui en découle, les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 pour cette rehausse sont accordées ;

Considérant que la passerelle n'a pas d'impact sur les propriétés voisines, vu sa profondeur ; qu'elle permet d'améliorer l'accès au jardin ; que cependant, afin d'assurer un éclairage naturel correct pour la chambre au niveau inférieur il convient que la passerelle soit construite avec des finitions permettant le passage de la lumière naturelle (par exemple, des surfaces en caillebotis) ;

### *Habitabilité*

Considérant que les modifications proposées pour les 3 logements visent à les rendre plus qualitatifs du point de vue de leur habitabilité et permettent une certaine mixité d'offre de typologie pour l'immeuble ;

Considérant que l'aménagement de pièces de vie en sous-sol côté jardin peut s'envisager ; que les risques d'inondation sont minimes d'après les données retrouvés sur la carte aléas et risque d'inondation de Bruxelles – Environnement (la parcelle se trouve en zone d'aléa faible) ;

Considérant cependant, qu'au regard des extensions prévues, la demande engendrerait l'augmentation du nombre d'habitants dans l'immeuble ; que la demande maintient le garage ; que cette seule place de stationnement ne suffit pas à combler le manque de stationnements pour les habitants de l'immeuble ; qu'il conviendrait dès lors d'envisager l'aménagement d'un local vélo – par exemple – en diminuant la profondeur des caves 01 et 02 ; que l'immeuble comporte une cave par logement ;

### *Gestion des eaux pluviales*

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales, encouragent 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 vise l'augmentation des surfaces perméables en zone de cour et jardins, la végétalisation des toitures plates (excepté la surface destinée à la terrasse), et l'installation d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 2000 L, ainsi que la récupération partielle des eaux de pluie à des fins domestiques ;

Considérant cependant que la citerne de droit n'est mentionnée que dans les plans référant cette situation ; qu'en situation projetée la nouvelle citerne n'apparaît pas dans les plans ; qu'il convient dès lors de corriger les plans de la demande en indiquant l'emplacement de la nouvelle citerne ; qu'il convient par ailleurs de respecter le RCU pour tout dispositif de gestion des eaux pluviales à aménager ; qu'il convient d'introduire une note de calcul de la capacité de la citerne ;

### *Biodiversité*

Considérant l'importance du choix des essences de plantation pour la biodiversité et la nécessité de favoriser les espèces indigènes ; que dès lors l'aménagement paysager des toitures et du jardin devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ; qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant que les différentes végétalisations devront être choisies notamment pour favoriser la faune locale (plantes mellifères, fructifères...) ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

### *SIAMU*

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale.

**AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :**

- Prévoir que la passerelle soit construite avec des finitions permettant le passage de la lumière naturelle (par exemple, des surfaces en caillebotis) ;
- Réduire la profondeur des caves 01 et 02 afin de pouvoir aménager un local vélo/poussettes ;
- Corriger les plans de la demande en signalant l'emplacement de la citerne et vérifier la capacité de celle-ci dans le respect du RCU en la matière ;
- Prévoir une végétalisation extensive pour le versant arrière de la toiture ;
- Pour l'aménagement paysager des toitures et du jardin s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ; qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;
- Implanter des nichoirs sur les nouvelles parois du bâtiment ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6, sont accordées.

**Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.**

***Signature des membres***

---

***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.***