

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

Commission de concertation

séance du 25/08/2026

Urbanisme Environnement

Téléphone :
02.348.17.21/26
Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28951

Rue de Fierlant 125

Démolir et reconstruire les balcons arrières, isoler la façade arrière, et mettre en conformité la construction d'une annexe au sous-sol et l'extension du logement du rez-de-chaussée au sous-sol

Etaient présents

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

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 22/06/2026 au 06/07/2026 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 et en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés, à savoir :

- le PU5874 pour la construction de la maison, en 1912 ;
- le PU8050 pour la construction d'un baraquement, en 1924 ;
- le PU9596 pour la surélévation de la maison et la construction d'annexes, en 1927 ;
- le PU22720 pour la construction d'une annexe au niveau du 4ème étage, en 2001 ;
- le PU28038 pour la transformation d'un logement existant avec modification du volume en toiture (construction d'une lucarne), en 2022 ;

Considérant que plusieurs demandes ont été introduites puis retirées entre 2021 et 2022, à savoir :

- le PU27754 pour construire une lucarne arrière, étendre le logement du 3ème étage vers le 4ème étage et mettre en conformité la modification des 2 lucarnes avant et la terrasse ;
- le PU27826 pour la rénovation d'un appartement avec des modifications structurelles et le remplacement de châssis ;
- le PU27920 pour la transformation d'un logement existant avec modification du volume en toiture (construction d'une lucarne) ;
- le PU27998 pour la rénovation d'un appartement avec des modifications structurelles et le remplacement de châssis ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des derniers renseignements urbanistiques est celle d'un immeuble de logements comprenant 4 logements du rez-de-chaussée aux combles ;

Objet de la demande

Considérant que la demande porte sur la façade arrière ainsi que sur les niveaux du rez-de-chaussée et du sous-sol ;

Considérant que la demande vise à :

- démolir les balcons et wc et reconstruire les balcons arrière ;
- démolir un auvent non conforme au rez-de-chaussée ;
- isoler la façade arrière et l'annexe ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité :

- la démolition de l'escalier extérieur et la construction d'une annexe au sous-sol ;
- l'extension du logement du rez-de-chaussée au sous-sol ;

Instruction

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

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS, point 0.6), pour la démolition et la reconstruction des balcons, l'isolation en partie arrière ainsi que la mise en conformité de la démolition de l'escalier extérieur et de la construction de l'annexe au sous-sol ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 4, pour l'isolation en partie arrière et la mise en conformité de la construction de l'annexe au sous-sol ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 6, pour la mise en conformité de la construction de l'annexe au sous-sol ;

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

- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II, Article 3, pour le séjour ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II, Article 10, pour le séjour ;

Motivation

Considérant que les modifications apportées en partie arrière de l'immeuble, à savoir la démolition de l'escalier extérieur, la démolition des balcons en béton armé (comprenant le volume des WC extérieurs), puis la reconstruction de ceux-ci en structure acier, la démolition de l'auvent au rez-de-chaussée et l'isolation de la façade, visent à améliorer les qualités esthétiques de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande prévoit une amélioration de la perméabilité de la zone de cours et jardins ; qu'elle répond aux objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant cependant que la construction d'une annexe au sous-sol réduit la superficie perméable de la parcelle, que la toiture n'est pas accessible depuis le WC du rez-de-chaussée ; qu'au regard de la faible superficie disponible, l'installation de bacs à plantes fixes permettrait d'améliorer davantage les qualités végétales de l'intérieur d'îlot, conformément à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que l'impact de l'annexe au sous-sol sur les propriétés voisines est minime compte tenu notamment de sa faible superficie (2,4 m²) et de sa faible hauteur (1 niveau) ; qu'elle peut dès lors être acceptée en l'état ;

Considérant que la toiture de l'annexe est accessible depuis le balcon arrière du rez-de-chaussée ; qu'afin de respecter le Code civil, il y a lieu de délimiter latéralement le balcon par l'installation d'un garde-corps ;

Considérant que l'isolation des façades arrière et de l'annexe contribue à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ; que de plus, elle n'est pas de nature à engendrer des nuisances en intérieur d'îlot et son impact sur les propriétés voisines est minime ; qu'elle peut dès lors être acceptée ;

Considérant que le mur mitoyen avec le n°127 est érigé sur 4 niveaux et apparaît dans les archives communales de 2001 et de 2022 ; qu'il permet de limiter les vues intrusives, notamment vers la parcelle voisine sise au n°127 ; que le demandeur déclare en séance que le mur sera renforcé ; qu'au regard de la démolition des balcons en béton armé, il y a lieu de porter une attention particulière à la stabilité de ce mur ;

Considérant que les images de synthèse visibles dans les plans de réalisation révèlent un volume sis sur le balcon du 1er étage ; que le demandeur déclare en séance qu'il s'agit d'une armoire de rangement amovible ;

Considérant que des modifications ont été apportées sous le balcon arrière du rez-de-chaussée (muret, garde-corps, marches) ; que ces modifications visent à améliorer les qualités de la façade et l'accessibilité au jardin ; qu'elles peuvent être acceptées en l'état ;

Considérant que le bien se situe en zone d'aléas d'inondation ; que l'aménagement de pièces de vie au niveau du sous-sol n'est pas conseillée ; que le sous-sol est cependant dédié à un espace de bureau, atelier et rangements ; qu'il est regrettable que le sous-sol ait été privatisé, diminuant la superficie des locaux communs et de rangements diminuant ainsi la conformité de l'immeuble aux articles 3, 16, 17 et 18 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant que cependant, les plans d'archives communales (coupe) repris dans les plans de réalisation révèlent qu'un niveau de cave supplémentaire existe au 2ème sous-sol ; que le demandeur confirme en séance que ce niveau supplémentaire est existant et dispose de locaux annexes au logement (caves) ; que dès lors, il y a lieu d'inclure le deuxième sous-sol aux plans de réalisation et préciser l'aménagement des caves avec leur attribution en vérifiant la conformité aux articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU ;

Considérant que, pour le logement du rez-de-chaussée, les archives communales de 1912 ne précisent pas l'affectation des pièces ; qu'il s'agit du seul plan de droit disponible pour le bien ; que les plans de réalisation en situation projetée font état d'une configuration de locaux habitables « en enfilade » ; que le demandeur déclare dans sa note explicative qu'hormis l'intégration de l'escalier menant au sous-sol, l'organisation des espaces du rez-de-chaussée est inchangée ; que le séjour, additionné à la cuisine, tend à se conformer aux normes d'habitabilité au sens du RRU et dispose d'un espace d'agrément (balcon) ; que dès lors, l'aménagement à ce niveau tend au bon aménagement des lieux et peut être accepté ;

Considérant que les garde-corps et la porte d'entrée d'origine ont été conservés ;

Considérant cependant que la demande révèle des modifications en façade avant, non reprises dans les plans projetés, à savoir la modification du soubassement au rez-de-chaussée et de l'ensemble des châssis (division, cintrage, matériau) ; que la demande porte sur l'ensemble de l'immeuble et ne peut exclure la façade à rue ;

Considérant de plus qu'il y a lieu de répondre aux objectifs de la ZICHEE en valorisant les qualités esthétiques et patrimoniales du bien ;

Considérant que la modification du soubassement semble avoir été réalisée au moment de la construction de l'immeuble et s'intègre convenablement à l'aspect architectural de l'immeuble et peut dès lors être acceptée ; qu'en ce qui concerne les châssis, il y a lieu de respecter les caractéristiques d'origine de la façade, telles que le matériau (bois), la division tripartite pour la travée de gauche avec imposte et allège pleine, le cintrage des baies ; qu'il convient de fournir l'élévation de la façade avant en tenant compte de ces conditions ;

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 présente demande est une bonne opportunité d'envisager une amélioration de la gestion des eaux pluviales dans le respect du RCU en la matière ;

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 ;

Considérant qu'il convient d'obtenir un avis favorable de celui-ci et de s'y conformer.

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

- Installer des bacs à plantes fixes sur la toiture de l'annexe arrière au rez-de-chaussée ;
- Délimiter latéralement le balcon du rez-de-chaussée par l'installation d'un garde-corps ;
- Inclure le deuxième sous-sol aux plans de réalisation et préciser l'aménagement des caves avec leur attribution en vérifiant la conformité aux articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU ;
- Pour la façade à rue, respecter les caractéristiques d'origine, tels que le matériau (bois), la division tripartite pour la travée de gauche avec imposte et allège pleine, le cintrage des baies ; fournir l'élévation de la façade avant en tenant compte de ces conditions ;
- Obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale et s'y conformer ;

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Articles 4 et 6 sont accordées.

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II, Articles 3 et 10 pourraient être 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.
