

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 29216

Rue du Stade 10

Aménager les combles en 9ème logement et aménager une terrasse au niveau des combles avec création d'une lucarne en façade arrière.

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 approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme (PU10864) pour la construction d'un immeuble de logements, a été délivré le 16/05/1930 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 8 logements du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage (2 logements par niveau) ;

Objet de la demande

Considérant que la demande ne porte que sur le niveau des combles ;

Considérant que la demande vise à :

- augmenter le nombre de logement de 8 à 9 par l'aménagement d'un appartement une chambre,
- créer une lucarne en façade arrière,
- aménager une terrasse arrière accessible depuis le séjour de l'appartement,
- installer un pare-vue en limite mitoyenne ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (commission de concertation et enquête publique) pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS relative aux actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots pour le pare-vue,
- dérogation à l'article 4, Titre I du RRU relative à la profondeur de la construction pour la terrasse et le pare-vue ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour sur les dérogations suivantes :

- dérogation à l'article 4, Titre I du RRU relative à la profondeur de la construction pour le pare-vue,
- dérogation à l'article 10, Titre II du RRU relative à l'éclairement naturel pour la chambre ;

Motivation

Considérant que la situation actuelle diffère de la situation de droit par l'aménagement des combles en deux studios indépendants réalisés sans permis d'urbanisme ; que la demande vise à régulariser cette situation ;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS ainsi que la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU résultent de l'aménagement d'une terrasse en toiture et de l'installation d'un pare-vue en limite mitoyenne ; que ces aménagements présentent un impact limité sur l'intérieur d'îlot ; que la terrasse permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur d'agrément confortable ; qu'elle ne génère pas de vues intrusives significatives vers les propriétés voisines grâce à un retrait de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne de droite et à l'installation d'un pare-vue le long de la limite mitoyenne de gauche ; que, compte tenu de son implantation et de son orientation, ce pare-vue n'engendre qu'un impact minime sur l'ensoleillement de la propriété voisine située à l'ouest ; que la dérogation est dès lors acceptable ; que ces aménagements contribuent également à améliorer les qualités esthétiques de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le logement projeté présente une superficie habitable suffisante, bénéficie d'espaces de vie confortables ainsi que d'un accès à un espace extérieur privatif ; que la chambre, bien qu'elle présente une légère dérogation à l'article 10 du titre II du RRU, dispose d'une fenêtre de toit existante assurant un éclairage naturel suffisant ; que cette dérogation, compte tenu de son caractère minime, peut dès lors être accordée ;

Considérant que la création de la lucarne améliore significativement les qualités d'habitabilité du logement, notamment en augmentant l'apport de lumière naturelle dans les espaces de vie ; qu'il y a toutefois lieu de prévoir, pour sa toiture, un revêtement de teinte claire afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur ; que, par ailleurs, la lucarne s'intègre harmonieusement à l'architecture du bâtiment en raison de ses dimensions mesurées et de sa volumétrie ; qu'elle s'inscrit également dans un contexte bâti caractérisé par la présence de plusieurs lucarnes au sein de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la configuration du sous-sol telle que représentée aux plans ne permet pas de localiser clairement le local vélos ni d'en comprendre les modalités d'accès ; que la porte de ce local ainsi que celles des différentes caves ne sont pas représentées ; qu'il y a dès lors lieu de compléter et préciser les plans afin de permettre l'évaluation de la conformité du projet aux articles 3, 16, 17 et 18 du titre II du RRU et de s'assurer qu'il contribue à l'amélioration des qualités d'usage de l'immeuble ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'il convient de réduire les volumes d'eaux pluviales rejetés à l'égout et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant qu'une partie de la toiture plate est végétalisée ; que cette initiative permet d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et de se conformer davantage à la prescription 0.6 du PRAS ; que, cependant, aucune intervention n'est prévue sur l'autre partie de cette toiture plate située dans le retrait de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne ; que le demandeur déclare en séance l'impossibilité technique d'y aménager une toiture végétalisée ; qu'afin de contribuer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur et, il y a lieu de prévoir pour cette partie de toiture un revêtement de teinte claire.

Avis favorable sous condition (unanime)

- Prévoir un revêtement de teinte claire pour la toiture de la lucarne ainsi que pour la partie non végétalisée de la toiture plate située dans le retrait de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne,
- Préciser les plans du sous-sol en indiquant clairement la localisation et les modalités d'accès du local vélos, ainsi que l'organisation des différents espaces privatifs ;

La dérogation à l'article 4, Titre I du RRU est accordée ;

La dérogation à l'article 10, Titre II du RRU est accordée 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.
