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

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

Commission de concertation
séance du 03/11/2026

Urbanisme Environnement

AVIS : PU 29221

Rue du Tournoi 11

Mettre en conformité la modification de répartition des logements (extension du logement du 2ème étage aux combles avec privatisation de cage d'escalier), la modification de façade à rue et la fermeture des balcons/terrasses 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 au 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 d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et en liseré de noyau commercial ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme PU11449 pour la construction de l'immeuble a été délivré le 16/10/1931 ;
Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant un garage et 3 logements ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :
- l'extension du logement du deuxième étage vers le niveau des combles,
- la suppression du garage au rez-de-chaussée par l'extension du logement situé à ce même niveau,
- la fermeture en façade arrière des balcons,
- la suppression d'une citerne de récolte des eaux pluviales,
- en façade avant :
    - la suppression de la porte de garage,
    - la modification de la division des châssis aux étages,
    - l'installation de sorties de ventilation,
    - la modification de la couleur de la porte d'entrée,

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :
- Modification visible depuis l'espace publique en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol pour la suppression de la porte de garage, la modification de la division des châssis aux étages, l'installation de sorties de ventilation, la modification de la couleur de la porte d'entrée ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour notamment les motifs suivants :
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II, Article 3 pour la cuisine au rez-de-chaussée,
- Dérogation au RRU, Titre II, Article 10 pour les séjours du rez-de-chaussée, premier et deuxième étages et la chambre du rez-de-chaussée,
- Dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) en matière de gestion des eaux pluviales suite à la suppression de la citerne d'eau pluviale existante ayant une capacité de 1500 litres ;

Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol prévoit en son point 21, que toute modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement ; que dès lors qu'il y a lieu de préserver et de restituer les qualités patrimoniales de la façade avant ;
Considérant que la nouvelle configuration de la façade présente des châssis dont les divisions sont hétérogènes et ne permettent pas d'assurer une composition architecturale cohérente de l'ensemble du bien ; que le choix du PVC nuit aux qualités architecturales et patrimoniales de la façade ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu, afin de répondre aux objectifs de la prescription 21 du PRAS, de retrouver pour l'ensemble des châssis des étages des menuiseries en bois respectant le dessin d'origine et en intégrant des impostes ;

Considérant que la suppression de la porte de garage au rez-de-chaussée par la création d'une fenêtre se justifie au regard de l'agrandissement du logement situé à ce niveau ;
Considérant cependant que le nouveau châssis en PVC de teinte blanche et présentant une division (quadripartite) cohérente par rapport au dimension de la baie ; que cependant, le choix du PVC nuit aux qualités architecturales et patrimoniales de la façade ; qu'il y a lieu, dès lors, de prévoir un châssis en bois, afin de garantir une meilleure harmonie avec les menuiseries existantes et de préserver l'unité architecturale de la façade avant ;
Considérant que les plans de réalisation laissent apparaître l'installation de sorties de ventilation en façade avant ; que ces dispositifs, visibles depuis l'espace public, sont interdits par l'article 10 du Titre I du RRU et nuisent à la qualité architecturale de la façade ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer ces dispositifs ;

Considérant que l'agrandissement du logement situé au rez-de-chaussée par la suppression du garage situé à ce niveau permet d'améliorer la configuration spatiale du logement par rapport à la situation existante de droit ;
Considérant que le nombre de logement est inchangé ;
Considérant cependant que ce nouvel aménagement prévoit une cuisine dont la superficie ne respecte pas les dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme, ainsi qu'une salle de bain de dimensions réduite ; que de plus, l'installation d'un châssis en façade arrière afin de créer un accès intérieur menant au WC ne permet pas de garantir un apport de lumière et de ventilation naturelle directe vers l'espace de séjour et ne peut être considérée comme étant de bon aménagement des lieux ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de ce logement en répondant aux normes minimales d'habitabilités ;

Considérant que le nouvel aménagement du logement situé au premier étage prévoit l'installation d'un châssis en façade arrière afin de créer un dégagement menant au WC ; que cette configuration ne permet pas de garantir un apport suffisant de lumière et

de ventilation naturelles directes vers le séjour ; que celui-ci ne répond dès lors pas aux dispositions de l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ; que cette dérogation n'apparaît pas justifiée ;
Considérant également que la suppression de l'espace extérieur existant est susceptible de porter atteinte au confort des occupants ; qu'il y a lieu, dès lors, de revoir l'aménagement intérieur de ce logement afin de garantir son respect des normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que l'extension du logement du deuxième étage vers le niveau des combles permet l'aménagement d'une seconde chambre présentant une configuration spatiale qualitative et contribuant à la diversification des typologies de logements au sein de l'immeuble ;
Considérant cependant que le nouvel aménagement prévoit également la création d'un dégagement menant au WC en façade arrière ; que cette intervention réduit l'apport de lumière naturelle directe vers le séjour et entraîne la suppression d'un espace extérieur participant au confort des occupants ; que cette configuration présente des inconvénients similaires à ceux relevés pour le logement du premier étage ; qu'il y a lieu, dès lors, de revoir l'aménagement intérieur de ce logement afin de préserver ses qualités d'habitabilité et de garantir sa conformité aux dispositions réglementaires applicables ;

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 que la demande ne respecte par le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales (Articles 3 et 4) en ce que le projet ne prévoit pas de dispersion des eaux pluviales in situ et/ou de système de temporisation du rejet des eaux pluviales à l'égout en cas de modification ou la suppression de collecte et d'évacuation des eaux pluviales telle la modification ou la suppression d'une citerne existante même inusitée ; qu'il conviendrait dès lors de respecter le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales en fournissant un rapport technique afin de soit prévoir un dispositif de dispersion des eaux pluviales in situ (Article 2), soit en cas d'exemption, de prévoir un système de temporisation du rejet des eaux de pluies à l'égout (Article 3) conforme au Règlement Communal d'Urbanisme ; que dans le cas de l'installation d'un dispositif de temporisation il y a lieu de privilégier l'installation de dispositifs paysagers ;

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

AVIS Favorable sous conditions (unanime) :

- Revoir l'aménagement des 3 logements dans le respect des normes minimales d'habitabilités du Titre II du RRU ;
- Pour la façade avant :
    - aux étages, retrouver des châssis en bois respectant le dessin d'origine et en respectant le matériau bois,
    - au rez-de-chaussée, prévoir un châssis en bois avec des impostes,
    - supprimer les sorties de ventilation ;
- Respecter le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales en fournissant un rapport technique afin de soit prévoir un dispositif de dispersion des eaux pluviales in situ (Article 2), soit en cas d'exemption, de prévoir un système de temporisation du rejet des eaux de pluies à l'égout (Article 3) conforme au Règlement Communal d'Urbanisme ; Que dans le cas de l'installation d'un dispositif d'infiltration il y a lieu de privilégier l'installation de dispositifs paysagers ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les règlementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme ne sont pas acceptées ;
Dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ne sont pas acceptées ;

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 a 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.