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 29231

Chaussée de Bruxelles 226 - 228

Construire un volume de 28 m², abattre 3 arbres à haute tige, réaliser des terrasses et mettre en conformité la réalisation de travaux structurels et la modification des façades d'une maison unifamiliale

---

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 06/10/2026 au 20/10/2026 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 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 arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que des permis d'urbanisme ont été délivrés pour cette parcelle, à savoir :

- PU8808 pour la construction d'une villa, le 18 décembre 1925 ;
- PU9197 pour la construction d'un poulailler en fond de parcelle, le 21 janvier 1927 ;
- PU24588 pour l'abattage d'un arbre, le 19 octobre 2009 ;

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

Objet de la demande

Considérant que la demande vise à :

- construire un volume de 28 m² destiné à accueillir une terrasse couverte en intérieur d'îlot,
- abattre deux arbres à haute tige situés en zone de recul,
- aménager des terrasses extérieures à l'arrière du bâtiment au sous-sol et au rez-de-chaussée,
- créer de nouvelles baies en façades arrière et latérale,
- créer une lucarne en toiture (côté façade latérale) ;

Que la demande vise également les mises en conformité suivantes :

- l'abattage d'un arbre à haute tige en zone de cours et jardins,
- les modifications structurelles au niveau des dalles,
- les modifications déjà réalisées aux ouvertures et aux menuiseries des façades ;

Instruction

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, prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour la construction du volume destiné à accueillir la terrasse couverte en fond de parcelle ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, article 4, relatif à la profondeur des constructions, pour la construction du volume destiné à accueillir la terrasse couverte en fond de parcelle ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, article 6, relatif à la toiture, pour la construction de ce même volume ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué pour les motifs suivants :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, articles 4 et 6, pour la construction du volume en intérieur d'îlot ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, article 10, relatif à l'éclairement naturel, pour les chambres 1 et 3 situées au 1er étage ;

Considérant que lors de l'enquête publique, une réaction a été enregistrée portant essentiellement sur l'opposition aux abattages d'arbres ;

Motivation

Considérant que le projet prévoit la construction d'un volume de 28 m² destiné à accueillir une terrasse couverte en fond de parcelle ; que son implantation au-delà des trois quarts de la profondeur du terrain déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU et entraîne une modification de l'intérieur d'îlot au sens de la prescription générale 0.6 du PRAS ; que ce volume, par son emprise et sa localisation, contribue à l'encombrement du jardin et à l'augmentation des superficies imperméabilisées en intérieur d'îlot ; que, de plus, sa construction se justifie peu au regard de sa seule fonction d'agrément ; que cette construction ne se conforme pas à la prescription 0.6 du PRAS ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer ce volume afin de préserver les qualités paysagères et végétales de l'intérieur d'îlot ; que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ne peuvent, par conséquent, être accordées ;

Considérant que la demande vise la mise en conformité de travaux structurels réalisés à la suite d'un incendie, notamment le remplacement des planchers en bois par des dalles en béton et la réfection de la toiture ; que ces interventions ont été effectuées dans le respect de l'architecture de l'immeuble et ont permis de consolider le bâtiment et d'assurer sa protection contre les intempéries ; qu'elles contribuent ainsi à la pérennité de la construction existante et peuvent être admises ;

Considérant que, bien que le bien ne soit ni repris à l'inventaire du patrimoine architectural ni situé en ZICHEE, il présente des caractéristiques architecturales et patrimoniales intéressantes ; que les modifications apportées à la façade avant, notamment au niveau de la porte d'entrée et de la porte de garage, altèrent les qualités architecturales de cette maison datant du début du XXe siècle ; qu'il convient dès lors de préserver la cohérence architecturale de la façade en prévoyant des portes dont le dessin s'inspirent davantage des caractéristiques d'origine du bâtiment, notamment une porte de garage présentant une trame verticale

et une porte d'entrée avec imposte ; que le projet prévoit par ailleurs le remplacement des châssis existants par des châssis en bois à double vitrage ; que le choix de ce matériau contribue au maintien des caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment, mettant ainsi en valeur ses qualités patrimoniales ;

Considérant que certains éléments architecturaux, notamment la forme de la baie situé au dessus porte d'entrée, le volume situé à droite de la façade avant ainsi que l'absence de certaines baies figurant sur les plans d'archives, ne correspondent pas à la configuration initialement autorisée ; que toutefois, au regard des techniques de construction mises en œuvre, ces éléments semblent dater de l'époque de la construction du bâtiment ; que dès lors, ces modifications apparaissent acceptables ;

Considérant que la demande prévoit la création de nouvelles baies en façades arrière et latérale afin d'améliorer l'éclairement naturel des espaces de vie ; que ces interventions, situées sur des façades moins visibles depuis l'espace public, contribuent à améliorer les qualités d'habitabilité du logement ; qu'elles s'intègrent de manière cohérente à la composition architecturale des façades concernées et peuvent dès lors être admises ;

Considérant que la création d'une lucarne dans le versant de toiture donnant sur la façade latérale gauche permet l'aménagement de l'ancien grenier en chambre principale ; que cette intervention améliore les qualités d'habitabilité du niveau sous toiture ; que son gabarit respecte l'article 6 du Titre I du RRU ; que la lucarne s'intègre harmonieusement dans la configuration du versant et s'aligne sur les ouvertures existantes de la façade concernée ; qu'elle respecte ainsi la composition architecturale du bâtiment et peut être admise ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du RRU relatif à l'éclairement naturel pour les chambres 1 et 3 situées au premier étage ; que ces chambres présentent toutefois des superficies confortables ; que l'augmentation des surfaces vitrées existantes ou la création de nouvelles ouvertures en toiture risquerait d'altérer la composition architecturale de cette maison présentant un intérêt patrimonial ; que le maintien des ouvertures existantes permet de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment ; que les dérogations peuvent dès lors être admises au regard de la situation existante ;

Considérant que la demande vise la mise en conformité de l'abattage d'un arbre à haute tige situé dans le jardin arrière ; que cependant, le demandeur déclare en séance que cet arbre a déjà été abattu ; que la note explicative précise que cet arbre présentait une inclinaison importante vers la propriété voisine et que ses racines occasionnaient des dégradations aux fondations de l'escalier et de la terrasse existante ; qu'il est regrettable que cet abattage ait été réalisé préalablement à l'obtention d'une autorisation urbanistique ;

Considérant que la demande prévoit également l'abattage de deux arbres à haute tige situés en zone de recul ; que le premier, implanté à proximité immédiate du muret de clôture, présente une inclinaison très importante ainsi qu'un système racinaire largement apparent ; que son développement déborde sur l'espace public ; que des dégradations significatives du muret sont également visibles ; que bien que le rapport phytosanitaire du 07/05/2026 indique que l'arbre présente un bon état sanitaire général, sans signe de dépérissement, il relève un houppier clairsemé et confirme que ses racines exercent une pression sur le muret de clôture ; qu'au regard de ces éléments, cette demande d'abattage apparaît justifiée ;

Considérant que le second arbre, situé légèrement en retrait à proximité du bâtiment principal, ne présente pas de signe apparent de dangerosité ni de dégradation des constructions environnantes ; que le rapport phytosanitaire du 07/05/2026 indique que cet arbre, présente un bon état phytosanitaire général et un indice de dangerosité moyen ; que le rapport relève la présence de plusieurs fourches et recommande, si une intervention s'avère nécessaire, une taille ciblée de la branche orientée vers la façade, réalisée par un élagueur certifié ; que sa proximité avec le bâtiment ne suffit dès lors pas à justifier son abattage ; qu'il convient par conséquent de maintenir cet arbre et de privilégier une intervention de taille adaptée si nécessaire ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de plantations compensatoires à la suite de ces abattages ; que le RCVB interdit la plantation d'arbres à haute tige en zone de recul ; qu'il convient néanmoins de prévoir un réaménagement végétal qualitatif de cette zone afin de contribuer à l'embellissement et à la végétalisation de l'espace public, conformément aux prescriptions communales ;

Considérant que l'abattage des arbres à haute tige entraîne une diminution des qualités végétales de la parcelle ; qu'il convient dès lors de prévoir la plantation d'au moins deux arbres à haute tige en zone de cours et jardins afin de tendre au maintien des qualités paysagères et végétales de la parcelle ; que cette plantation devra respecter les dispositions du Code civil, notamment les articles 3.133 et 3.134 relatifs aux distances de plantation ;

Considérant que, pour les nouvelles plantations, il convient de privilégier des essences indigènes adaptées au changement climatique ; qu'il convient également de veiller à ne pas planter d'espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance relative à la conservation de la nature ;
Considérant qu'il y a lieu de rappeler les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 interdisant l'élagage et l'abattage des arbres à haute tige entre le 1er avril et le 15 août ;

Considérant que la clôture située à l'alignement de la chaussée de Bruxelles présente actuellement un état de dégradation important ; que cet élément, clairement représenté sur les plans de la situation existante de droit, participe à la délimitation de la zone de recul et à la qualité paysagère de la façade à rue ; qu'il convient dès lors de réhabiliter celle-ci, conformément aux prescriptions du RCVB ; qu'il convient également de la représenter sur les plans de réalisation ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ; qu'il convient de limiter les volumes d'eau rejetés hors de celle-ci et de favoriser leur restitution au milieu naturel, notamment par infiltration, évaporation ou rejet à débit régulé ;
Considérant que le projet prévoit l'installation d'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales de 1.000 litres en fond de parcelle, raccordée à la toiture du volume destiné à accueillir une terrasse couverte, ainsi que l'aménagement d'une zone d'infiltration dans le jardin ; que la citerne existante de 5.000 litres, située à proximité du bâtiment principal, est également réhabilitée ; que ces dispositifs contribuent à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle.

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Supprimer le volume de 28 m² en fond de parcelle ;
- Replacer une porte de garage présentant une trame verticale et une porte d'entrée avec imposte;
- Maintenir le frêne (Fraxinus) situé en zone de recul, à proximité du bâtiment principal, et privilégier, si nécessaire, une taille ciblée de la branche orientée vers la façade, réalisée par un élagueur qualifié ;
- Prévoir un réaménagement végétal qualitatif de la zone de recul, conformément aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie ;
- Prévoir la plantation d'au moins deux arbres à haute tige en zone de cours et jardins, en privilégiant des essences indigènes adaptées au changement climatique. Il convient également de veiller à ne pas planter d'espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance relative à la conservation de la nature ;
- Réhabiliter la clôture de la zone de recul, conformément aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie et au plan d'origine de l'immeuble, et la représenter sur les plans de réalisation ;

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU sont refusées.
La dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU est accordée.

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.