

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

**Commission de concertation**  
**séance du 18/02/2025**  
Urbanisme Environnement

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

**AVIS : PU 28549**

**Rue du Monténégro, 194**

**Construire un immeuble (résidence de tourisme) de 5 entités.**

---

Étaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement  
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

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 21/01/2025 au 04/02/2025 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 ;~~

## **Situation existante**

Vu l'avis de la commission de concertation du 24/09/2024 libellé comme suit :

*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 Bourgmestres et Echevins du 27/08/2024 au 10/09/2024 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 ;*

## **Situation existante**

*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 ;*

*Considérant qu'un permis pour la construction d'une maison a été délivré le 17/03/1911 ; qu'un permis pour la construction d'un four a été délivré le 26/05/1911 ; qu'un permis pour transformer un immeuble et surélever une annexe a été délivré le 13/05/1987 ; qu'un permis pour ouvrir une baie pour créer un cabinet de toilette a été délivré le 23/05/2007 ;*

*Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une annexe de l'immeuble situé au n° 192 de la rue du Monténégro ;*

## **Situation projetée**

*Considérant que la demande vise à :*

- Démolir une annexe,
- Construire un immeuble (résidence de tourisme) de 5 unités ;

## **Instruction**

*Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), et de ses arrêtés d'application pour les motifs suivants :*

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
- dérogation à l'Art. 6, titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

*Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation, en vertu du CoBAT, et de ses arrêtés en application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;*

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

- dérogation à l'Art. 6, du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne),
- dérogation à l'Art. 4, Titre IV du RRU, pour l'accès PMR ;
- dérogation à l'Art. 11, Titre IV du RRU, pour l'absence d'ascenseur ;

*Considérant que lors de l'enquête publique, 1 réaction a été enregistrée portant principalement sur :*

- l'impact de la construction sur l'immeuble voisin au n° 192, rue du Monténégro (façade, isolation, ...),
- les nuisances dues à l'activité touristique du bâtiment (les allées et venues des touristes) ;

## **Motivation**

*Considérant que le bien, ainsi que les parcelles voisines sur le même alignement, se caractérisent par une faible profondeur et une imperméabilisation importante des parcelles ;*

*Considérant que la demande prévoit la création d'une surface perméable, de pleine terre et plantée en intérieur d'îlot ; que cette mesure s'inscrit dans les objectifs de la Prescription Générale 0.6 du PRAS ; que cependant, la demande prévoit une citerne d'eau de pluie en zone de jardin ; qu'il n'est pas indiqué dans la demande le niveau auquel la citerne serait installée ni le moyen d'accéder à cette citerne pour de l'entretien ; qu'il conviendrait de revoir le positionnement de celle-ci afin de maximiser la superficie perméable ;*

*Considérant que la composition architecturale de la façade à rue parvient à s'insérer de manière harmonieuse dans son contexte urbain immédiat du fait des proportions des éléments, les matériaux employés et de la palette chromatique choisie ; que plus précisément le choix d'une composition verticale de la façade, organisée en trois travées avec un sous-bassement sur tout le rez-de-chaussée fait écho, tout en proposant un langage contemporain, à une certaine*

typologie des façades de la rue Monténégro ; que le revêtement de la façade de type carrelage de récupération de couleur verte s'intègre harmonieusement dans le contexte urbain environnant ;

Considérant que suite à l'avis défavorable du SIAMU, l'architecte déclare en séance son intention de proposer une toiture plate plutôt qu'une toiture à versant tout en conservant la hauteur de corniche ; que cette proposition semble plus cohérente au regard de la typologie de l'immeuble d'architecture contemporaine ; que de plus cette modification permettrait l'installation d'une toiture verte sur l'ensemble de la toiture augmentant ainsi les qualités végétales de la parcelle ;

Considérant qu'en terme de profondeur, le bâtiment est proposé à l'alignement du profil mitoyen le plus profond (n° 192, rue du Monténégro) et dépasse le moins profond (n° 2, rue Pierre Decoster) de 1m ; que cette profondeur est peu importante et apparaît acceptable au regard des contraintes de la parcelle ; que de plus la façade arrière est orientée au nord que l'impact en termes d'ombrage sur la propriété voisine est limité ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 6, Titre I du RRU peut être accordée étant donné que la toiture du nouveau bâtiment ne dépasse pas le bâtiment voisin le plus haut ; que plusieurs bâtiments de cette rue ont une hauteur similaire ; que le risque de portées d'ombres sur les immeubles voisins dues à la hauteur de la toiture est minime ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 11, Titre IV du RRU, relatif au besoin d'installer un ascenseur, ainsi que la dérogation à l'Art. 4 du Titre IV du RRU relatif à l'accessibilité PMR ; que ces dérogations apparaissent acceptables compte tenu de l'absence de lobby ou espaces communs pour l'hébergement touristique ; compte tenu également du fait que l'immeuble est pensé comme un immeuble classique bruxellois comprenant un bel-étage et un demi-sous-sol ce qui permet une meilleure intimité par rapport à la rue et une moindre emprise en sous-sol ;

Considérant que la destination de l'immeuble proposée apparaît acceptable compte tenu notamment de sa situation proche de la gare du midi ; que l'affectation est conforme au Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Considérant que la demande ne prévoit pas l'aménagement de places de stationnement voitures couvertes et privées ; que cette absence pourrait être acceptée au regard des aspects suivants :

- L'exiguïté de la parcelle qui rend difficile l'aménagement de places de stationnement et d'une zone de manœuvres,
- Le quartier est bien desservi par des transports en commun,
- La demande prévoit l'aménagement d'un local vélo d'une capacité équivalente au nombre de chambres à coucher dans 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 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 dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un dispositif combinant bassin d'orage et citerne de 8000 L ; que cette capacité s'avère suffisante compte tenu de la superficie de la toiture ; qu'une pompe hydrophore est prévue afin de réutiliser l'eau de la citerne pour l'alimentation des wc et buanderie ; qu'il convient cependant de se conformer au RCU en prévoyant un volume de temporisation du rejet à l'égout conforme ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une pompe à chaleur ; que le demandeur signale en séance qu'il étudie la possibilité d'installer un système géothermique ;

Considérant qu'il y a lieu dès lors de vérifier la nécessité d'obtention d'un permis d'environnement pour les installations techniques de type géothermique ou pompe à chaleur ; que ce permis devra être obtenu avant le début du chantier ;

Considérant que dans le cas d'une installation de pompe à chaleur, il y a lieu de limiter au maximum les nuisances sonores et vibratoires, en particulier en ce qui concerne l'unité extérieure ;

Considérant que la parcelle se trouve en une zone d'aléa faible d'inondation (ATLAS Geodata, Bruxelles Environnement) ; que la construction d'un sous-sol n'est pas souhaitable, que la demande prévoit un demi-sous-sol, ce qui apparaît acceptable ;

Considérant qu'un arbre est planté dans la zone de cour et jardin ; qu'il y a lieu de se conformer aux distances préconisées par le Code Civil pour sa plantation ; qu'il y a lieu également de s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées de Bruxelles Environnement ; qu'il y a lieu de rappeler 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 populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ; que le demandeur évoque dans la note explicative son désir d'apposer des nichoirs sur le pignon au n°192 ; que la création d'une nouvelle façade serait une bonne occasion pour intégrer directement dans

*la façade des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ; que leur emplacement devra garantir une orientation et des caractéristiques adaptées aux espèces présentes dans la zone ;*

*Considérant que les réponses relatives à la fréquentation et au traitement des murs en mitoyenneté ont été données en séance ;*

*Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;*

*Considérant que le demandeur déclare en séance que les adaptations demandées par le SIAMU sont relativement peu impactantes pour le projet ;*

*Considérant qu'il convient dès lors d'obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer.*

**AVIS Favorable sous condition (unanime)**

- *Supprimer la toiture en pente et placer une toiture plate végétalisée en conservant la hauteur de façade ;*
- *Revoir le positionnement de la citerne en la plaçant dans l'emprise du bâtiment ; se conformer au RCU en prévoyant un volume de temporisation du rejet à l'égout conforme au règlement ;*
- *Vérifier la nécessité d'obtention d'un permis d'environnement pour les installations techniques de type géothermique ou pompe à chaleur, ce permis devra être obtenu avant le début du chantier ; dans le cas d'une installation de pompe à chaleur, limiter au maximum les nuisances sonores et vibratoires ;*
- *Pour les plantations, se conformer aux distances préconisées par le Code Civil et s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées de Bruxelles Environnement ; pour rappeler, il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;*
- *Intégrer dans la façade des nichoirs et promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;*
- *Obtenir un avis favorable du SIAMU ;*

*La dérogation à l'Art. 6 du titre I du RRU peut être accordée.*

*La dérogation à l'Art. 4, Titre IV du RRU peut être accordée.*

*La dérogation à l'Art. 11, Titre IV du RRU peut être accordée.*

Considérant que le demandeur a introduit en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés (1 indice D ; 2 indice D ; 3 indice D) ;

Considérant que ceux-ci répondent partiellement aux conditions émises par la commission de concertation ;

Considérant que l'objet de la demande est inchangé ;

Considérant que les modifications apportées aux plans impliquent une légère augmentation des dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU ; que les modifications ne concernent qu'une faible superficie de la toiture à l'arrière, rehaussée de +/-60 cm ; qu'elles ont un impact négligeable sur les propriétés voisines ; que les dérogations au Titre I du RRU peuvent être accordées ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que le système de chauffage sera basé sur une ou plusieurs pompes à chaleur ; que le dimensionnement exact n'est pas encore spécifié ;

Considérant que dans le cas d'une installation de pompe à chaleur, il y a lieu de limiter au maximum les nuisances sonores et vibratoires, en particulier en ce qui concerne l'unité extérieure ; que cela peut nécessiter des dispositifs de protection acoustique (capotage, écran anti-bruit) ; que le cas échéant ces volumes devront être soumis à autorisation urbanistique ;

Considérant que le dimensionnement de la citerne n'est pas précisé, en ce qui concerne la répartition des volumes entre fonction de temporisation et fonction de récupération, qu'il y a lieu de se conformer au RCU ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ; que le projet modifié s'y conforme.

**AVIS favorable sous conditions (unanime) :**

- Vérifier la nécessité d'obtention d'un permis d'environnement pour les installations techniques de type géothermique ou pompe à chaleur, ce permis devra être obtenu avant le début du chantier. Dans le cas d'une installation de pompe à chaleur, limiter au maximum les nuisances sonores et vibratoires ;
- Pour la citerne, se conformer au RCU, en ce qui concerne la répartition des volumes entre fonction de temporisation et fonction de récupération ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au Titre I du RRU 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.***