

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 28795

**Av. Fontaine Vanderstraeten, 19 - 21**

**Construire un immeuble de 6 logements avec 4 emplacements de parking et démolir partiellement une maison unifamiliale.**

---

Etaient 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

Etaient 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 : 2 réclamations ;

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 d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant qu'une première construction a eu lieu après délivrance d'un permis (4994) en 1909 ; des autres permis ont été délivrés en 1927 et 1993 ;

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 les actes et travaux suivants :

- La démolition de l'immeuble existant, à exception de la façade à rue et le sous-sol,
- La construction en lieu et place, d'un immeuble comprenant 6 logements et 4 places de parking ;

Considérant les logements proposés, à savoir :

- Au rez-de-chaussée, un logement 3 chambres,
- Au 1<sup>er</sup> étage, un logement 1 chambre et un logement 2 chambres,
- Au 2<sup>ème</sup> étage, deux logements 2 chambres,
- Au 3<sup>ème</sup> étage, un logement 1 chambre ;

## **Instruction**

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

- Modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6) pour le mur construit au droit de la mitoyenneté avec le n° 25 de l'avenue Fontaine Vanderstraeten, la partie arrière du logement au 3<sup>ème</sup> étage et le garde-corps de la terrasse arrière au 3<sup>ème</sup> étage,
- Modification des caractéristiques urbanistiques du bien (PRAS – Prescriptions particulières, 1.5.2°), pour l'immeuble,
- Dérogation à l'Art. 4, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), pour le mur construit au droit de la mitoyenneté avec le n° 25 de l'avenue Fontaine Vanderstraeten, la partie arrière du logement au 3<sup>ème</sup> étage et le garde-corps de la terrasse arrière au 3<sup>ème</sup> étage,
- Dérogation à l'Art. 5, Titre I du RRU, pour le dépassement de la façade avant,
- Dérogation à l'Art. 6, Titre I du RRU, pour la partie arrière du logement au 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au Titre I du RRU énoncées ci-avant ainsi que pour les dérogations suivantes :

- Art. 10, Titre II du RRU, pour les chambres à rue à droite,
- Art. 6, Titre VIII du RRU, pour le nombre insuffisant de place de stationnement voitures dans la parcelle ;

Considérant que lors de l'enquête publique, 2 réclamations/observations ont été introduites, portant sur les aspects suivants :

- L'impact du mur construit au droit de la mitoyenneté avec le n° 25, en termes d'ensoleillement et hauteur,
- Les possibles nuisances attribuées à la construction en mitoyenneté du côté du n° 25,
- L'absence d'une étude d'ensoleillement mettant en évidence l'impact du projet sur son contexte immédiat en termes de portées d'ombres,
- Le risque des vues intrusives sur la parcelle voisine depuis la terrasse au 1<sup>er</sup> étage arrière,
- Le risque de pollution sonore vers les parcelles voisines,

## **Motivation**

### **PRAS, 0.6 – RRU, Titre I**

Considérant que le mur au droit de la mitoyenneté avec le n° 25 s'inscrit dans les caractéristiques formelles et du contexte en intérieur d'îlot ; qu'il n'est pas de nature à engendrer des nuisances de l'ordre de portées d'ombres sur cette propriété voisine ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU pour ce mur, peut être accordée ;

Considérant que pour la terrasse arrière au 2<sup>ème</sup> étage contre le n° 15, il est proposé un brise-vue en mitoyenneté ; considérant que cette mesure ne correspond au bon aménagement des lieux ; qu'il convient dès lors de prolonger le mur mitoyen sur toute la profondeur de cette terrasse ;

Considérant que le 3<sup>ème</sup> étage arrière délimite l'intérieur d'îlot sans y porter atteinte aux qualités végétales et paysagères ; qu'au regard de l'orientation des constructions, l'impact en termes de portées d'ombres sur l'habitation voisine au n° 25, est négligeable ; que cependant, du côté de l'institut Saint-Vincent de Paul, la diminution de l'ensoleillement sur la façade latérale est conséquente ; que l'emprise du 3<sup>ème</sup> étage présente un écart moins important que la largeur de la façade à rue existante ; que cela a des conséquences sur la lisibilité du parcellaire ; qu'il convient de pratiquer donc un recul équivalent à la largeur de la façade existante pour le 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la démolition du bâti existant et la construction d'un nouvel immeuble modifie de manière importante les caractéristiques urbanistiques et architecturales du contexte urbain immédiat ; que le contexte se caractérise cependant, par la mixité de constructions à gabarits différents ; que le nouvel immeuble qu'un immeuble rez + 3 pourrait avoir lieu sous condition

de pratiquer pour le 3<sup>ème</sup> étage le recul latéral sollicité ; que seulement sous cette condition, les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU peuvent être accordées ;

Considérant par ailleurs que la surface du 3<sup>ème</sup> étage ne se justifie que par le nombre important de logements proposés ; qu'il convient dès lors de diminuer le nombre de logements de 6 vers 5 ;

Considérant que le dépassement de la hauteur de façade côté rue ne concerne qu'une petite partie de celle-ci ; que ce dépassement est faible par rapport à la corniche voisine au n°25 ; que dès lors la dérogation à l'Art. 5, Titre I du RRU peut être acceptée ;

Considérant que le garde-corps délimitant la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage présente un écart important par rapport à l'alignement arrière de l'immeuble et les limites mitoyennes latérales de la parcelle, permettant ainsi que des nuisances en termes de portées d'ombres et/ou des éventuelles vues intrusives soient supprimées ;

### RRU, II - Habitabilité

Considérant que la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU, relative aux chambres à rue du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, à gauche, peuvent être accordées, compte tenu des aspects suivants :

- La différence entre le rapport d'éclairage proposé et prescrit est minime,
- La modification des baies à rue de la façade existante risque de diminuer ses qualités architecturale et patrimoniale ;

Considérant cependant, que pour la chambre à rue au 2<sup>ème</sup> étage, la même dérogation ne peut être acceptée, étant donné qu'aucune contrainte d'ordre patrimoniale ou structurelle empêche de respecter la prescription sise à l'Art. 10 ; qu'il convient de ce qui en découle de revoir le projet de ce dernier niveau en respectant la prescription relative à l'éclairage des pièces de vie ;

Considérant qu'en général, la demande prévoit un cadre d'habitation qualitatif, que cela se traduit notamment, en termes de transversalité de logements et de circulation interne ; que sur ce dernier point, la demande prévoit l'installation d'un ascenseur accessible du sous-sol au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que le projet prévoit des espaces communs et de stockage, en nombre suffisant ; que cependant, la demande ne prévoit pas un local poussettes ; que le local vélo en sous-sol pourrait par exemple, être adapté à ces fins ; qu'il convient d'envisager cette possibilité ;

### RRU, Titre VIII - Mobilité et stationnement

Considérant que la demande ne prévoit pas de stationnement voitures suffisantes ; que cet aspect de la demande déroge à l'Art., Titre VIII du RRU ; que cependant, cette dérogation peut être accordée compte tenu que la demande prévoit la possibilité de garer 4 voitures dans un espace réduit par l'installation d'un monte-charge de type Parklift ; que cette mesure permet de diminuer les possibilités de parking sauvage dans l'espace public et de supprimer au maximum les surfaces horizontales de manœuvre de stationnement ;

Que toutefois ce type d'installation est susceptible de générer des nuisances sonores et vibratoires vers le mitoyen ; qu'il convient de porter une attention particulière aux mesures antivibratoires lors de la mise en place de cette installation ainsi qu'aux performances d'isolation acoustique et vibratoire du mitoyen ;

Considérant que le local vélo prévu au rez-de-chaussée est sous dimensionné, en ce qu'il ne permet de parquer confortablement que 10 vélos au vu de ses dimensions et ne permet pas d'espace pour des vélo cargo ; qu'il y a moyen de retrouver un espace pour des vélos de ce type (cargo, longtail...) en utilisant le hall à rue entre l'espace de parking et le couloir menant à l'ascenseur et la cage d'escalier commun ; qu'il convient de compléter de la sorte l'offre de stationnement vélo ;

### Patrimoine

Considérant que la demande prévoit le maintien de la façade à rue et la corniche ;

Considérant que pour cette façade, il convient de préserver l'entièreté des éléments, de composition ;

Considérant par ailleurs que la demande prévoit au-delà de la corniche, la construction d'une toiture en brisis et 2 lucarnes ; que la largeur de cette façade ne permet pas d'intégrer convenablement deux volumes de ce type ; qu'il convient d'opter pour une seule lucarne pour l'éclairage de la chambre attenante et d'installer un velux pour la salle de bain ;

Considérant que pour la façade au niveau du rez-de-chaussée il convient de donner plus de visibilité et transparence à l'espace destiné aux vélos cargo qu'à l'espace de stationnement voitures ;

### Gestion des eaux pluviales

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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 infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que la demande prévoit de diminuer le rejet de l'eau de pluie à l'égout moyennant l'aménagement des toitures stockantes ; que par ailleurs la demande prévoit l'infiltration des eaux de pluie in situ par le biais d'un jardin de pluie infiltrant ; que cet approche durable contribue à limiter les risques d'inondation et contribue à l'amélioration paysagère de l'intérieur d'ilot, que la demande s'accompagne d'une note explicative des dispositifs de gestion de l'eau de pluie, dont une citerne de 15000L et un jardin d'infiltration de 15000L aussi;

Considérant toutefois que les coupes montrent que le jardin de pluie proposé est très encaissé et à une profondeur d'approximativement un mètre ; qu'il convient plutôt d'aménager une surface en pente douce et favoriser l'infiltration à travers les couches les plus superficielles du sol afin d'en maximiser les avantages écosystémiques ; qu'il convient dès lors de retravailler la zone d'infiltration afin d'en limiter la profondeur ;

#### Gestion des terres

Considérant que les terres qui résultent des excavations seront stockées en zone de jardins afin de configurer une butte plantée ; que ce dispositif paysager contribue aussi à améliorer les qualités esthétiques en intérieur d'ilot ;

#### Faune

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

Considérant que la demande prévoit l'installation de nichoirs sur les nouvelles parois du bâtiment ;

#### Flore

Considérant que la demande prévoit la plantation de 5 arbres indigènes à haute tige ; que pour le reste des aménagements végétalisés, des espèces indigènes sont prévues ; qu'il convient de préciser les essences des arbres dans les plans de la situation projetée ;

Considérant que 5 arbres indigènes seront plantés en zone de jardin ; qu'il convient de respecter les distances de plantations prévues au Code Civil aux articles 3.133 et 3.134 ;

#### SIAMU

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

#### **AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :**

- Pour la terrasse arrière contre le n° 15, prolonger le mur mitoyen sur toute la profondeur de la terrasse ;
- Ne pas surplomber la maison existante avec l'extension en toiture ;
- Diminuer le nombre de logements de 6 à 5 unités ;
- Respecter l'Art. 10, Titre II du RRU pour la chambre à rue (à droite) au niveau du 2<sup>ème</sup> étage ;
- Revoir le projet du niveau sur corniche de la façade à rue d'origine en respectant la prescription relative à l'éclairage des pièces de vie et la typologie de la façade ;
- Envisager que le local vélo en sous-sol puisse être transformé en local poussettes ;
- Prendre toutes les mesures nécessaires visant à éviter la pollution sonore liée aux vibrations du monte-charge ;
- Compléter l'offre de stationnement vélo en réutilisant le hall entre le parking et le couloir menant à l'ascenseur et la cage d'escalier commun à rue, en tant qu'espace de stationnement vélos cargo ;
- Pour la façade existante veiller à préserver l'ensemble d'éléments de composition architecturale ;
- Pour le volume au-delà de la corniche opter pour une seule lucarne pour l'éclairage de la chambre attenante et installer un velux pour la salle de bain ;
- Retravailler la zone d'infiltration afin de limiter sa profondeur ;
- Pour la plantation d'arbres, respecter les distances de plantations prévues au Code Civil aux articles 3.133 et 3.134 ;
- Préciser les essences des arbres dans les plans de la situation projetée ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Les dérogations aux Articles 4, 5 et 6, Titre I du RRU sont accordées.

La dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU est accordée, à exception de la chambre à rue au 2<sup>ème</sup> étage, à gauche.

La dérogation à l'Art. 6, Titre VIII du RRU, est accordée.

Parcelle supprimer dernier niveau sur niveau existant

**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.*