

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

**Commission de concertation**  
**séance du 31/03/2026**  
Urbanisme Environnement

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

**AVIS : PU 28957**

**Av. Brugmann, 106**

**Modifier le nombre de logements de 1 à 3, construire une lucarne arrière et une annexe au 1er étage, modifier la façade avant, et mettre en conformité la construction d'une annexe au 2ème étage et la réalisation d'une terrasse au 2ème étage arrière.**

---

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 Mobilité~~  
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Étaient absents excusés  
Bruxelles 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 ;~~

### 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU3219 pour la construction de la maison a été délivré en 1903 ; que plusieurs autres permis d'urbanisme ont été introduits entre 2008 et 2023 mais n'ont pas abouti ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 207 du CoBAT) ;

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

Considérant que la demande fait suite à un procès-verbal d'infraction urbanistique (PV n°14012025.1) ; que celui-ci concerne les actes et travaux suivants :

- le châssis de la façade arrière retiré au bel étage avec allège supprimée et modifications de baie en cours,
- la construction de terrasses en structure métallique avec garde-corps au bel étage, au 1er étage et au 2ème étage arrière ;

### Rétroactes

Vu l'avis de la Commission de Concertation en sa séance précédente du 21/10/2025 ;

Considérant les conditions émises, à savoir :

- *Installer des panneautages au niveau de l'allège de la porte-fenêtre du 2<sup>ème</sup> étage ;*
- *Préserver les éléments décoratifs intérieurs tels que les cheminées en marbre et les moulures au plafond ;*
- *Compléter le dossier par un reportage photographique des autres étages de l'immeuble ;*
- *Supprimer les deux terrasses métalliques suspendues réalisées contre la façade arrière ;*
- *Revoir l'aménagement de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage en tenant compte de la typologie et des caractéristiques architecturales du bien et se conformer au RRU ;*
- *Prévoir l'installation d'un système de récupération des eaux pluviales (par exemple une citerne en série implantée en cave) au niveau du sous-sol, et compléter le dossier par une note explicative détaillant le fonctionnement de ce dispositif ;*
- *S'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement pour le jardin arrière, conformément aux recommandations du Plan de Gestion de l'Eau et du Règlement communal ;*
- *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.*

### Objet de la demande modifiée

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- modifier le nombre de logements de 1 à 3,
- construire une lucarne arrière et une annexe au 1<sup>er</sup> étage,
- modifier la façade avant,
- mettre en conformité la construction d'une annexe au 2<sup>ème</sup> étage,
- réalisation d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage arrière ;

### Instruction de la demande modifiée

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle vise de modifications sur un bien à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-capitale (CoBAT – article 207) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué notamment pour une dérogation au RRU, Titre II, article 10, pour le séjour/coin chambre du 1<sup>er</sup> étage et le salon-bureau au 2<sup>ème</sup> étage ;

### Motivation

Considérant que le bien est décrit dans l'inventaire comme suit :

*« Maison bourgeoise de style éclectique d'inspiration Renaissance, de composition symétrique, entrepreneur Jean Craps, 1903. Elle débute une enfilade d'immeubles particulièrement homogène, allant jusqu'au n°116. Façade en pierre blanche, rehaussée d'éléments en pierre bleue. Fenêtres à arc en plein cintre au rez-de-chaussée, rectangulaires aux étages. Au premier étage, logette axiale couverte d'une terrasse à joues de pierre enserrant une ferronnerie, celle d'origine remplacée. Au dernier étage, sgraffites en mauvais état de conservation. Menuiserie partiellement conservée. » ;*

Considérant que les plans et autres documents pertinents de la demande ont été revus dans le respect de l'avis de la commission de concertation émise en 2025 ;

Considérant que la demande modifiée prévoit de remettre les panneautages au niveau de l'allège de la porte-fenêtre du 2<sup>ème</sup> étage, en façade à rue ;  
Considérant que les deux terrasses métalliques réalisées contre la façade arrière ont été supprimées ;  
Considérant que l'aménagement du logement au 1<sup>er</sup> étage a été revu dans le respect de la configuration d'origine et le maintien des éléments décoratifs ; que cependant, cet aménagement comporte une dérogation au RRU, Titre II, article 10 ; que cette dérogation peut cependant être accordée compte tenu que la différence de la surface éclairante de fait et la prescription reste faible ;  
Considérant que le séjour-bureau au 2<sup>ème</sup> étage présente aussi une dérogation au RRU, Titre II, article 10 ; que cette dérogation peut être accordée pour la même raison que pour le logement au 1<sup>er</sup> étage ;  
Considérant que le reportage photographique de la demande a été complété avec des prises des niveaux supérieurs ;  
Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales, encourageant 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 des citernes en série ont été installés au niveau des caves, tel que proposé par la commission de concertation ;  
Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-capitale (SIAMU).

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

- Préserver les décors intérieurs tels que les cheminées en marbre et les moulures au plafond ;
- S'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement pour le jardin arrière ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

La dérogation au RRU, Titre II, article 10 pour le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage 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 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.***