

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

# Commission de concertation

## séance du 22/09/2026

### Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 29163

Rue André Hennebicq 43

Mettre en conformité la construction puis démolition de la couverture de cour centrale, la modification du volume central et la couverture de cour arrière avec patio

---

#### Etaient présents

Commune de Forest  
Commune de Forest  
Commune de Forest - Secrétariat  
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  
Administration régionale en charge des monuments et sites

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 25/08/2026 au 08/09/2026 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 mixte et en zone d'intérêt culturel historique esthétique et d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme pour la parcelle ont été délivrés entre 1911 et 2016, à savoir ;

- Le PU5442 pour la construction d'un atelier en fond de parcelle, le 17/02/1911 ;
- Le PU6552 pour la construction de la maison, le 15/05/1914 ;
- Le PU7619 pour agrandir l'atelier, le 09/02/1923 ;
- Le PU26460 pour la mise en conformité administrative d'une annexe comprenant 3 appartements du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage, le 08/12/2016 ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme PU26668 pour modifier la destination d'un commerce en logement avec mise en conformité de la modification de façade à rue a été refusée en 2021 ;

Considérant que le terrain concerné est partiellement situé sur le territoire de Saint-Gilles (partie avant) ; que la partie arrière se trouve principalement sur le territoire de Forest ;

Considérant que la situation légale du bien sur le territoire de Forest au regard des derniers renseignements urbanistiques est un immeuble comprenant 3 logements et une activité productive en intérieur d'îlot ;

Considérant que le bâtiment avant est un immeuble mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages ;

### Objet de la demande

Considérant que la demande porte uniquement sur la partie du bien située sur le territoire de Forest ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- la construction puis démolition de la couverture de cour centrale,
- la modification du volume central,
- la couverture de cour arrière avec patio, l'aménagement d'une salle-de-bain et l'installation d'un escalier ;

### Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour la modification de l'intérieur d'îlot (PRAS, point 0.6) pour mettre en conformité la construction puis démolition de la couverture de cour centrale, la modification du volume central et la couverture de cour arrière avec patio ;

### Motivation

Considérant que la parcelle présente un niveau de caves en situation de droit ; que l'ensemble de la parcelle est imperméable depuis 1923 ;

Considérant que des images satellites de 1996 révèlent que la cour centrale a été couverte avant 1977, puis démolie après 2012 sans autorisation préalable ; que la végétalisation de celle-ci a été mise en place spontanément et améliore les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ; que dès lors elle répond aux objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que les terrains voisins sont construits le long des limites mitoyennes jusque parfois le niveau R+1 ; qu'il apparaît que le PU7619 a été partiellement réalisé en ce que le permis prévoyait le bâtiment central sur un seul niveau (toiture plate) ; que le bâtiment a été réhaussé d'un niveau avec toiture à versants au lieu d'une toiture plate ; que bien qu'une partie de cette modification se situe au-delà de  $\frac{3}{4}$  de la parcelle, du fait de son ancienneté, celle-ci peut être acceptée en l'état ;

Considérant cependant que le revêtement de toiture n'a pas été précisé dans les plans de réalisation ; que le reportage photographique révèle un revêtement métallique de teinte foncée ; qu'il conviendrait afin de participer à la diminution du phénomène d'îlot de chaleur, de prévoir une toiture de teinte claire (albédo élevé) ;

Considérant que la cour arrière a été couverte entre 1987 et 1996 au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ; qu'un patio a été réalisé entre 2012 et 2024 ; qu'il est regrettable que cette construction n'améliore pas davantage les qualités végétales en intérieur d'îlot ; qu'il convient de prévoir pour cette toiture un revêtement de teinte claire (albédo élevé) ou d'envisager la végétalisation de celle-ci ;

Considérant que les nouveaux volumes couverts accueillent une salle de bain et un accès direct vers les caves ; que cependant, l'affectation de la pièce entre la salle de bain et l'atelier n'a pas été définie ; qu'il convient de la préciser ;

Considérant que vu l'aménagement de pièces de vie dans le bâtiment, il y a lieu de rappeler que cet espace ne peut être transformé en un logement ;

Considérant également qu'une mezzanine a été aménagée dans le volume de l'atelier ; que les plans indiquent qu'il s'agit de bureaux ; qu'il y a lieu de fournir le plan de la mezzanine ;

Considérant que les plans de réalisation ne comprennent pas la situation de droit au 1/50 ; que pour la bonne forme du dossier, il convient de fournir les plans (situation de droit) conformément aux plans disponibles dans les archives communales à l'échelle 1/50 ;

Considérant qu'une partie du bâtiment à rue se situe sur le territoire de Forest ; qu'il semblerait que la demande révèle une façade avant différente de la situation visible dans les archives de la commune de Forest ; que cette façade se situe entièrement sur le territoire Saint-Gillois et ne fait pas partie de l'objet de la demande ; qu'il y a lieu de vérifier la conformité de la façade avec la commune de Saint-Gilles ;

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 qu'une citerne d'eau de pluie d'environ 12.000 litres existe en situation de droit à proximité du bâtiment avant ;

Considérant que le bien ne se situe pas en zone d'aléa d'inondation ;

Considérant que la configuration de la parcelle en situation de droit rend l'infiltration des eaux pluviales peu pertinente ; que la demande prévoit l'installation de plusieurs citernes totalisant une capacité de temporisation de 8085 litres (245m<sup>2</sup> x 33 litres) ; que cependant, le règlement demande une capacité de 50litres/m<sup>2</sup>, dont maximum 17 litres/m<sup>2</sup> peuvent servir de récupération ; que le reste de la capacité totale devra être temporisé ; qu'il convient donc de revoir les installations dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme en la matière (RCU GEP) en vérifiant que le bien dispose de suffisamment d'équipements pour la réutilisation de l'eau de pluie ;

Considérant que la note de gestion des eaux pluviales reprise dans la note explicative n'est pas adaptée au projet ; qu'au regard des modifications apportées aux toitures et cours, il y a lieu de fournir un rapport technique détaillé dans le respect du RCU en la matière ;

Considérant que le formulaire de demande Annexe I ne reprend pas les informations relatives à la citerne d'eau de pluie et/ou au dispositif de gestion des eaux pluviales prévu ; qu'il y a lieu de compléter le formulaire de demande Annexe I, cadre VI, en ce sens ;

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

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

- Pour les toitures plates en fond de parcelle, prévoir un revêtement de toiture de teinte claire ou envisager leur végétalisation, et pour la toiture à versants, envisager un revêtement à albédo élevé ;
- Fournir la situation de droit à l'échelle 1/50, conformément aux plans disponibles dans les archives communales ;
- Revoir les installations relatives à la gestion des eaux pluviales dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme en la matière (RCU) et adapter en conséquence la note explicative, le formulaire de demande annexe I, la note explicative, et les plans de réalisation ;
- 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.

**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.*

---