

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 29181

Avenue du Pont de Luttre 18

Construire une lucarne arrière, démolir une véranda non-conforme, imperméabiliser partiellement le sol du jardin, et mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en un bureau et en 2 logements dont un duplex, et la modification de la façade avant

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 ;~~

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en espace structurant, et en zone d'habitation ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU3228 pour la construction de 3 maisons a été délivré en 1903 ;

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

Considérant que la demande vise à :

- construire une lucarne en façade arrière,
- démolir une véranda non-conforme,
- imperméabiliser partiellement le sol du jardin ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité :

- la division d'une maison unifamiliale en deux unités de logements (dont un duplex) et un bureau au sous-sol,
- en façade avant :
 - o l'installation d'un caisson de volet électrique au niveau du premier étage,
 - o la modification des divisions, des impostes, et des matériaux des châssis,
 - o la modification de la porte d'entrée,
 - o la modification de la corniche,
 - o la suppression d'une lucarne ;

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, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, **0.6**) pour la démolition d'une véranda au rez-de-chaussée et pour l'imperméabilisation de plus de 50% de la zone de cour & jardin ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 13 pour l'imperméabilisation de plus de 50% de la zone de cour & jardin ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 13 pour l'imperméabilisation de plus de 50% de la zone de cour & jardin ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 3 pour la chambre et l'espace séjour-cuisine au rez-de-chaussée, et la chambre principale au niveau des combles ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour l'espace séjour-cuisine au rez-de-chaussée, et les 2 chambres au niveau des combles ;

Considérant que la démolition de la véranda, réalisée sans permis d'urbanisme, permet de réduire la densité bâtie en intérieur d'îlot et de rétablir une zone de cour et jardin s'inscrivant davantage aux objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ; que le projet prévoit, dans cet espace, la création d'environ 3,4 m² de surfaces végétalisées ;

Considérant cependant que les plans de la situation existante de droit indiquent que la parcelle disposait initialement d'un jardin en pleine terre sur l'ensemble de la superficie du jardin ; que, malgré la démolition de la véranda irrégulière, la proportion de surfaces imperméabilisées demeure importante ; qu'il y a dès lors lieu d'augmenter les surfaces végétalisées correspondant au minimum à la moitié de la surface de la zone de cour et jardin conformément à la réglementation en vigueur, et de privilégier un revêtement perméable pour la terrasse ;

Considérant également, qu'au vu de l'implantation et de la configuration de la cour, il convient de privilégier des plantations adaptées aux jardins ombragés, susceptibles de se développer dans de bonnes conditions ; qu'il convient de rappeler que la plantation d'espèces exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'Ordonnance Nature est interdite ;

Considérant que la construction de la lucarne en toiture arrière, orientée plein ouest, s'intègre harmonieusement au cadre bâti environnant et ne porte pas atteinte à l'éclairage des parcelles voisines ; que cette intervention permet d'augmenter la superficie habitable au niveau des combles, améliorant ainsi les conditions d'habitabilité du logement et le confort de ses occupants ;

Considérant cependant que les plans de réalisation ne permettent pas de déterminer le matériau prévu pour le revêtement extérieur de la lucarne ; qu'il y a dès lors lieu de privilégier un revêtement de teinte claire afin de limiter les phénomènes d'îlot de chaleur et de favoriser le confort thermique du bâtiment ;

Considérant que l'aménagement du logement en duplex entre le premier étage et le niveau des combles présente une configuration spatiale qualitative ; que sa typologie, composée de deux chambres, favorise l'accueil d'une diversité de ménages et répond aux besoins résidentiels actuels ;

Considérant cependant que les deux chambres aménagées au niveau des combles ne bénéficient pas d'un apport suffisant en lumière naturelle au regard des normes minimales d'habitabilité ; qu'il y a lieu, dès lors, de prévoir des fenêtres de toiture ou d'envisager l'agrandissement de la baie de la lucarne en façade arrière afin d'améliorer l'apport d'éclairage naturel de ces espaces et de garantir leur conformité aux réglementations en vigueur ;

Considérant que l'aménagement du logement situé au bel-étage présente une configuration spatiale qualitative ; que l'espace de séjour-cuisine, aménagé sur deux travées, bénéficie d'un apport important de lumière naturelle grâce aux deux baies d'origine ; que la chambre, d'une superficie d'environ 13,5 m², présente une morphologie permettant un aménagement optimal et un usage confortable ; que de ce qui en découle l'aménagement du logement apparaît de bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'aménagement d'espaces de bureaux au sous-sol ne permet pas de se conformer suffisamment aux articles 3, 16, 17 et 18 du Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'en effet, les deux logements aménagés aux étages supérieurs ne disposent pas d'un local vélos et ne bénéficient pas non plus de locaux de stockage, conformément à la réglementation en vigueur ; qu'il y a lieu dès lors de revoir l'aménagement du sous-sol, notamment en réaménageant la travée située côté rue en un local destiné au stationnement des vélos, en prévoyant au minimum un local de stockage par logements, ainsi qu'un local pour l'entretien ; Considérant également que le bien est situé en zone d'aléa d'inondation ; que, compte tenu de l'implantation du local WC au sous-sol, celui-ci présente un risque accru en cas de refoulement du réseau d'égouttage ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un dispositif anti-retour afin de limiter les risques d'inondation et d'assurer la protection des installations sanitaires ;

Considérant que la suppression de la lucarne en façade avant ne modifie pas de manière significative les caractéristiques architecturales du bâtiment et ne porte pas atteinte au cadre urbain environnant ; qu'au regard de ses dimensions limitées, cette intervention constitue une modification limitée de la façade avant ; que de ce qui en découle, la mise en conformité de la suppression de la lucarne est acceptable et conforme au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'installation du caisson de volet en façade avant, au-dessus de la baie du premier étage, porte atteinte aux qualités esthétiques et patrimoniales du bâtiment ; que cet élément, visible depuis l'espace public, perturbe la composition de la façade et ne s'intègre pas harmonieusement à l'architecture de l'immeuble ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer cet équipement et de privilégier un modèle dont le mécanisme d'enroulement est intégré dans l'épaisseur de la façade, de manière à demeurer invisible depuis l'espace public ;

Considérant également qu'à l'analyse approfondie de la demande, le reportage photographique laisse apparaître l'installation de deux boîtes aux lettres fixées aux grilles des baies de soupiraux ; que cette implantation est peu qualitative ; qu'il apparaît dès lors opportun de privilégier une porte d'entrée répondant aux critères architecturaux précités et disposant de boîtes aux lettres intégrées ;

Considérant que les modifications apportées à la façade avant, à savoir la transformation de la corniche, des châssis et de la porte d'entrée, présentent une qualité architecturale insuffisante ; que les éléments proposés ne respectent pas les caractéristiques architecturales d'origine ;

Considérant qu'au regard de la qualité architecturale des éléments repris sur les plans de la situation existante de droit, il y a lieu de restituer une façade avant composée d'une corniche, d'une porte d'entrée et de châssis respectant la forme des baies existantes, de matériau bois, et s'inspirant davantage du dessin et des proportions des éléments d'origine ;

Considérant qu'en découle la mise en conformité de la façade avant, telle que proposée, ne peut être acceptée ;

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 que les plans de la situation existante de droit font apparaître la présence d'une citerne d'eau de pluie ; que la note de gestion des eaux pluviales indique que celle-ci la capacité est d'environ 5000 litres et que le projet prévoit sa réhabilitation ;

Considérant qu'au regard des superficies de toiture concernées par la demande, le projet respecte les dispositions du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales (articles 3 et 4), en ce qu'il prévoit une capacité de temporisation suffisante ;

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

Avis favorable sous-conditions (unanime) :

- Retrouver une surface de pleine terre végétalisée représentant au minimum 50 % de la superficie totale de la zone de cour et jardin, et opter pour un revêtement perméable pour la surface de la terrasse ;
- Détailler davantage les plans de réalisation en indiquant la nature du matériau prévu pour la lucarne en façade arrière, et privilégier un matériau de teinte claire ;
- Pour les deux chambres situées dans les combles, ajouter des fenêtres de toiture ou agrandir la baie de la lucarne en façade arrière de manière à se conformer aux normes minimales d'habitabilité ;
- Pour le sous-sol, réduire la superficie destinée aux bureaux en aménageant un local vélos dans la première travée du côté de la rue et prévoir au minimum un local de stockage par logement ainsi qu'un local d'entretien ;
- Pour la façade avant :
 - o supprimer le caisson de volet implanté au niveau du premier étage,
 - o retrouver des châssis respectant davantage les divisions principales d'origine ainsi que la forme des baies,
 - o retrouver une corniche en bois respectant davantage le dessin d'origine,
 - o retrouver une porte d'entrée respectant davantage le dessin d'origine et prévoir des boîtes aux lettres intégrées ;
 - o pour le matériau des châssis, privilégier le bois ;
- 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.

Dérogation à l'article 13 du Titre I n'est pas accordée ;

Dérogation à l'article 3 du Titre II est accordée ;

Dérogation à l'article 10 du Titre II est accordée uniquement pour le logement situé au bel-étage ;

Dérogation à l'article 10 du Titre II n'est pas 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.
