

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

Commission de concertation
séance du 24/06/2025
Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28395

angle av. de la Verrerie/ rue Louis Lumière

Construire un immeuble d'angle de 3 logements avec 1 garage et des terrasses.

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 27/05/2025 au 10/06/2025 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 ;
Vu l'avis de la commission de concertation en sa séance du 28/05/2024, à savoir :

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 que la situation légale du bien est une parcelle d'angle exempte de construction ;

Considérant qu'en date du 27/08/2020 une demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'un immeuble à 4 étages et comprenant 5 logements et 2 emplacements pour véhicules motorisés a été introduite; que cette demande a été l'objet de deux avis défavorables de la part de la commission de concertation ;
Considérant que l'actuelle demande vise la construction d'un immeuble avec rez-de-chaussée et 3 étages, comportant 3 logements - dont 1 logement par étage - et 2 emplacements pour véhicules motorisés ; que la typologie de logements est diversifiée ; que l'immeuble comporte 2 logements 2 chambres et 1 logement 1 chambre ; que finalement la demande comporte l'aménagement de 3 terrasses, à savoir :

- 1 terrasse sur la toiture de la construction en intérieur d'îlot,
- 1 terrasse contre la limite mitoyenne commune avec le bien sis au n° 33 de la rue Louis Lumière,
- 1 terrasse sur l'ensemble de la toiture du 3^{ème} étage, accessible via un volume de sortie, construit en annexe sur cette toiture,
- des balcons à rue sur les 3 niveaux, longeant les 2 façades ;

Instruction de la demande

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

- Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS, Prescriptions générales, 0.6),
- Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS, Prescriptions particulières, 1.5.2°), pour l'immeuble,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4, pour la profondeur de la construction au-delà de $\frac{3}{4}$ de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée, pour la terrasse au 1^{ère} étage et pour la terrasse au 3^{ème} étage qui implique la rehausse du mur en mitoyenneté côté rue L. Lumière et pour le volume d'accès à la toiture,
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 5 (dérogation non sollicitée), pour la hauteur d'une partie des façades à rue,
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 6, pour la hauteur d'une partie de l'immeuble, notamment en ce qui concerne le volume de sortie en toiture,
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 13, pour le taux d'imperméabilisation proposé pour la parcelle,
- Dérogation au RRU, Titre IV, Art. 7 pour le non-respect de 3,3m de largeur pour les voitures,
- Dérogation au RRU, Titre IV, Art. 11, pour l'absence d'ascenseur,
- Dérogation au RRU, Titre VIII, Art. 6, pour le nombre de places de stationnement insuffisant ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour les dérogations énoncées ci-avant ;

Motivation

Considérant que la demande prévoit un intérieur d'îlot entièrement construit sur un étage ; que cette mesure est contraire à la prescription générale 0.6 du PRAS ; que cependant, la faible profondeur de la parcelle et son orientation, ainsi que la hauteur des constructions voisines rendent difficile l'ensoleillement du rez-de-chaussée en intérieur d'îlot ; que la proposition d'une terrasse attenante au logement du 1^{er} étage permet la création d'un espace d'agrément mieux ensoleillé en intérieur d'îlot ; que la fermeture de l'intérieur d'îlot peut être retenue ;

Considérant cependant, qu'afin d'améliorer les qualités végétales en intérieur d'îlot, il y a lieu d'aménager une partie de cette couverture en surface végétalisée ; que la végétalisation doit être intensive ; qu'il convient de prendre en compte cette condition afin de se conformer à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant qu'au regard de la possibilité d'imperméabiliser l'intérieur d'îlot pour des raisons citées ci-avant, la dérogation à l'Art. 13, Titre I du RRU peut être accordée ;

Considérant que le bâtiment diffère des caractéristiques de l'immeuble de référence côté avenue de la Verrerie au regard de sa volumétrie et finitions ; que la hauteur de la construction proposée s'accorde plutôt à l'immeuble d'angle de l'autre côté de la rue L. Lumière en termes de hauteur des façades et nombre de niveaux hors sol ;

Que cependant, l'alignement partielle de la façade par rapport au bâtiment adossé côté rue L. Lumière ne se constitue en mesure urbaine cohérente ; qu'un écart créant une 3^{ème} façade à petite distance et parallèle à l'axe mitoyen ne contribue pas à un correct développement de l'immeuble adossé ; qu'il convient dès lors, de prévoir le 3^{ème} étage jusqu'à la limite mitoyenne commune avec le n° 33 de la rue L. Lumière, en limitant un dépassement de maximum 3m dans le respect du RRU, Titre I;

Considérant que le dépassement de la hauteur de façade par rapport à l'immeuble adossé (Verrerie, n° 75) est faible ; que de plus, la hauteur de l'immeuble voisin est désormais plus importante si on tient compte de la partie en faux-mansarde qui couronne le bâtiment au-delà de la corniche ;

Considérant, de ce qui en découle, que la dérogation à l'Art. 5, Titre I du RRU peut être accordée ;

Considérant par ailleurs, que les façades à rue du contexte urbain immédiat sont pour la plupart construites en brique et montées sur des soubassements en pierre bleue ; qu'il convient que le bâtiment projeté soit plus harmonieux avec son contexte et dans le respect de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS, en priorisant la finition des

façades en brique et en tenant compte d'un soubassement qui puisse assurer la durabilité des parois contre la dégradation ;

Considérant que la demande prévoit de construire sur la surface totale de la parcelle ;

Considérant que le bâtiment proposé dépasse en termes de hauteur et profondeur les immeubles de référence attenants ; que de ce fait la demande déroge aux Articles 4, 5 et 6 du RRU, Titre I ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 4, relative à la profondeur de la construction au niveau du rez-de-chaussée et par rapport à la terrasse au 1^{er} étage peut être accordée, au regard des éléments avancés précédemment (voir PRAS 0.6) et sous condition de végétaliser une partie de la couverture ;

Considérant qu'au regard de l'orientation des constructions à l'angle de l'îlot le dépassement des profils de référence, en termes de profondeur et hauteur, n'est pas de nature à engendrer des vraies nuisances vers les parcelles voisines ; qu'une exception est cependant retenue, au regard du volume d'accès à la toiture du 3^{ème} étage ; que cette construction risque d'apporter davantage d'ombre sur les parcelles immédiates, côté rue L. Lumière; qu'il y a moyen d'améliorer cette situation, en prévoyant que le volume ne dépasse pas la hauteur du profil mitoyen attenant ;

Considérant que la demande prévoit deux places de stationnement pour l'ensemble de logements ; que la demande déroge à l'Art. 7, Titre IV du RRU en ce que les places de stationnement ne sont pas adaptées PMR à cause de sa largeur ; qu'à l'analyse du projet il a été constatée la possibilité de retrouver la largeur (3,30 m) prescrite au RRU ; qu'un aménagement différent au rez-de-chaussée pourrait permettre de respecter ce règlement ; qu'il convient dès lors de revoir le rez-de-chaussée du projet en adaptant la largeur des places de stationnement à la prescription ;

Considérant que le demandeur sollicite la dérogation à l'Art. 11, Titre IV du RRU a regard du fait que le projet ne comporte pas l'installation d'un ascenseur ;

Considérant l'extrait de l'Art. 1, 14° du Titre IV, relatif à l'application de la prescription, à savoir :

- ... les parties communes des immeubles de logements multiples équipés d'ascenseur jusque et y compris la porte d'entrée des logements ; et en cas de construction neuve, les parties communes y compris les portes d'entrée de chaque logement du rez-de-chaussée des immeubles dépourvus d'ascenseur ;

Considérant que le projet ne comporte pas de logement au niveau du rez-de-chaussée ; que l'Art. 11 porte plutôt sur les caractéristiques PMR des ascenseurs ; que de ce qui en découle, la dérogation à cet Article n'a pas raison d'être ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 6, Titre VIII du RRU pour le nombre insuffisant des places de stationnement voitures peut être accordée étant donné que :

- la configuration de la parcelle, à l'angle de l'îlot, ne permet pas un développement convenable de places de stationnement ;
- la demande prévoit un espace de stationnement vélos de facile accès depuis l'espace public et comportant un nombre de places suffisant ;

Considérant que la terrasse sur la toiture du 3^{ème} étage n'est accessible que via les communs ; que le demandeur déclare en séance que cette terrasse est à usage de la copropriété ;

Considérant que la terrasse reprend la presque totalité de la surface de cette toiture ; que les logements bénéficient déjà des autres espaces d'agréments (terrasses et balcons) ; qu'au regard du manque de surfaces végétales dans la parcelle il convient dès lors de :

- délimiter la surface de la terrasse en y intégrant de surfaces végétalisées au moins sur la moitié de cette toiture,
- que la végétalisation doit au minimum être de type semi-intensive,
- que les garde-corps doivent être installés à la limite de la surface utilisable de la terrasse;

Considérant que dans le cas des façades à rue, une incohérence s'est glissée dans la demande en ce que les finitions de l'axonométrie et les élévations sont différentes ; que la composition de façades retenue dans les plans de la situation projetée ne prévoit que des parois en crepis ton blanc sans soubassement ; qu'il convient de revoir le dessin des façades à rue en prévoyant un soubassement en pierre bleue et en priorisant l'usage de matériaux de finition retrouvés dans le contexte urbain immédiat, tel que la brique ;

Considérant qu'en termes d'habitabilité la demande prévoit des logements spacieux et confortables ;

Considérant que la demande prévoit des caves pour chaque logement ;

Considérant que la demande vise à se conformer aux Articles 16, 17 et 18 en ce que des locaux de stockage pour vélos, poussettes, ordures ménagères et articles de nettoyage sont tenus en compte ; qu'il convient cependant, de rationaliser le compartimentage des locaux communs et prévoir des locaux fermés pour les espaces vélos et poussettes ;

Considérant que les zones de recul sont traitées en jardinets plantés, qu'il convient de prévoir, la délimitation de cette zone par la construction d'un muret et une clôture, dans le respect du RCBV ;

Considérant que s'agissant d'une nouvelle construction il y a lieu de concerter avec le Service Voiries et Espaces Publics afin d'aménager des trottoirs et des accès à la parcelle ; qu'il convient aussi, pour l'implantation de l'immeuble et la délimitation de la zone de recul, de se conformer au plan d'alignement ;

Considérant par rapport aux portes de garage qu'il convient revoir la proposition des portes de garage plus en cohérence avec la façade ;

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 le rapport d'infiltration recommande la mise en place d'une citerne poreuse sans fond comme dispositif d'infiltration ; que ce type de solution concentre les eaux et les infiltre en profondeur, ce qui ne permet pas de bénéficier des capacités épuratoires des premiers horizons du sol ;

Considérant que le projet prévoit plutôt une solution extensive basée sur des massifs d'infiltrations de grande surface et de faible épaisseur (entre 10 et 20 cm en fonction du massif) ; que ces massifs sont installés directement sous le niveau de la dalle ou en zone de recul et non pas en profondeur ; que même si l'infiltration dans des dispositifs végétalisés aurait été préférable, cette solution est acceptable vu les contraintes d'espace de la parcelle (terrain d'angle) ;

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 création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour planter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

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

AVIS : Favorable sous conditions (unanime)

- Prévoir une végétalisation intensive sur une partie de la surface en intérieur d'ilot ou bien des bacs à plantes à concurrence de minimum ¼ de la surface de la terrasse ;
 - Prévoir le 3ème étage jusqu'à la limite mitoyenne commune avec le n° 33 de la rue L. Lumière en limitant un dépassement de maximum 3m dans le respect du RRU, Titre I;
 - Revoir le volume d'accès à la toiture en ne dépassant pas la hauteur du profil mitoyen de référence du côté de l'avenue de la Verrerie ;
 - Pour la terrasse sur la toiture du 3ème étage il convient de :
odélimiter la surface de la terrasse en y intégrant de surfaces végétalisées au moins sur la moitié de cette toiture, oque la végétalisation doit au minimum être de type semi-intensive,
oque les garde-corps doivent être installés à la limite de la surface utilisable de la terrasse;
 - Revoir le dessin des façades à rue en prévoyant un soubassement en pierre bleue et en priorisant l'usage de matériaux de finition retrouvés dans le contexte urbain immédiat, tel que la brique ;
 - Revoir la proposition des portes de garage plus en cohérence avec la façade;
 - Se conformer aux normes PMR du Titre IV du RRU ;
 - Rationaliser le compartimentage des locaux communs et prévoir des locaux fermés pour les espaces vélos et poussettes ;
 - Aménager des trottoirs en concertation avec le Service Voiries et Espaces Publics ;
 - Pour l'implantation de l'immeuble et la délimitation de la zone de recul, se conformer au plan d'alignement;
 - Marquer la limite entre l'espace public et l'espace privé par la construction des murets conforme au RCBV ;
 - Prévoir des mesures (nichoirs intégrés dans les surfaces verticales) pour l'accueil de la petite faune ;
 - Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.
- La dérogation à l'Art. 13, Titre I du RRU est accordée.

Objet de la demande modifiée

Considérant que la nouvelle demande porte toujours sur un immeuble avec rez + 3 étages, comportant :

- 3 logements 2 chambres à raison d'un logement par étage,
- 1 stationnement (PMR) voitures,
- 1 local vélo avec capacité pour 9 vélos,
- 1 local poussettes,
- des caves
- 1 local poussettes ;

Instruction de la demande modifiée

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

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 3, pour la partie en porte-à-faux de la façade,
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 10, pour la partie en porte-à-faux de la façade,
- Dérogation au RRU, Titre IV, Art. 7, pour le manque d'un deuxième emplacement de parking PMR,
- Dérogation au RRU, Titre VII, Art. 6, pour le nombre insuffisant de places de stationnement dans l'immeuble ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour les dérogations au RRU énoncées ci-avant ;

Considérant que la réclamation introduite lors de l'enquête publique porte sur les aspects suivants :

- La toujours très importante hauteur de l'immeuble,
- L'aspect peu qualitatif des façades,
- L'installation de balcons du côté de l'avenue Louis Lumière ;

Motivation

Considérant que la demande prévoit que la seule place de stationnement voiture soit PMR ; que l'Art. 7, Titre IV du RRU prescrit pour tout nouveau bâtiment, un minimum de 2 places de stationnement PMR ; que cependant, la dérogation à cet Article pourrait être accordée compte tenu des aspects suivants :

- La configuration de la parcelle et sa faible profondeur,
- Le fait que la demande prévoit un local vélo d'une capacité de 9 places et un local poussettes ;

Considérant que la demande modifiée supprime une place de stationnement voitures ; qu'il apparait que cette mesure aurait été prise afin de respecter l'alignement à l'angle de la parcelle et la largeur prescrite pour les places de stationnement PMR ;

Considérant le constat qu'une répartition différente des espaces pourrait permettre l'aménagement de deux places de stationnement ;

Considérant que le toit de l'immeuble est aménagé en toiture plate accessible, et que l'accès à cette terrasse est prévu via un volume accolé au bâtiment voisin, ce qui, en dépit des adaptations proposées par rapport à la version précédente du projet, altère la volumétrie de l'immeuble et la vue d'ensemble ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse commune en toiture présente un risque de nuisances sonores pour les voisins directs, et qu'aucun immeuble voisin ne présente de dispositif similaire, ce qui constitue une rupture avec le cadre urbain environnant ;

Considérant que la toiture d'une superficie d'environ 95 m², verrait son potentiel de verdurisation fortement réduit (au moins de moitié) en cas d'aménagement accessible, alors qu'une toiture végétalisée non accessible contribuerait à la biodiversité et à une meilleure gestion des eaux pluviales ;

Considérant qu'il est nécessaire de respecter l'alignement existant et de revoir la volumétrie du projet, notamment en prévoyant un étage en retrait, afin d'assurer une meilleure intégration dans le contexte bâti et de préserver les caractéristiques urbanistiques ;

Considérant qu'aux étages la partie en porte-à-faux atteint +/- 4,00m de profondeur ; que la dérogation à l'Art. 10, Titre I du RRU s'avère trop importante et non justifiée ; qu'un aménagement différent pourrait permettre le respect de cette prescription ; que de ce qui en découle, les dérogations aux Articles 3 et 10, Titre I du RRU ne sont pas accordées ;

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 gestion de eaux pluviales sur la parcelle n'est pas clairement représentée ; que les plans présentent des incohérences ; que le demandeur signale que la gestion des eaux pluviales est identique à la demande initiale ;

Considérant qu'une modification du projet devrait être envisagée, en privilégiant une typologie architecturale en harmonie avec l'immeuble et les façades avoisinantes, afin de garantir une cohérence esthétique ;

Considérant enfin que l'ensemble des éléments précités justifie une appréciation défavorable du projet au regard de son intégration dans le contexte bâti et l'environnement urbain immédiat ;
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

AVIS DÉFAVORABLE à l'unanimité sur le projet tel que présenté.

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.