

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

**Commission de concertation**  
**séance du 12/05/2026**  
Urbanisme Environnement

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

**AVIS : PU 29127**

**Av. du Pont de Luttre, 161**

**Aménager une terrasse arrière avec rehausse en mitoyenneté, modifier la destination de commerce en 1 logement au 1er étage et mettre en conformité la vitrine, la couverture de cour et l'extension arrière du 1er étage.**

---

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 14/04/2026 au 28/04/2026 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 d'habitation et le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'une première construction a été réalisée après délivrance d'un permis en 1894 (PU966) ; que l'ajout d'une vitrine en façade à rue et la construction d'annexes liées au commerce (café) ont été réalisés après délivrance de 2 permis 1909 (PU4911 et PU5012) ; que l'immeuble a été transformé après délivrance d'un permis en 1927 (PU9252) ; que l'immeuble a été reconstruit après délivrance d'un permis en 1948 (PU15131) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un commerce (restaurant) au rez-de-chaussée et des pièces de vie attenantes à l'étage ;

## Objet de la demande

Considérant que la demande vise la mise en conformité des modifications suivantes :

- la couverture de l'entièreté de la parcelle au rez-de-chaussée,
- la modification de profondeur de la construction au 1<sup>er</sup> étage,
- la réalisation d'un accès indépendant pour le 1<sup>er</sup> étage, avec modification de la vitrine commerciale ;

Considérant par ailleurs que la demande vise les actes et travaux suivants :

- aménager une terrasse arrière avec exhaussement du mur en mitoyenneté côté n°163-165,
- apporter des modifications au 1<sup>er</sup> étage afin d'y aménager un logement,
- la modification des baies du bow-window en façade à rue ;

## Instruction

Considérant que les modifications apportées en partie arrière de la parcelle (extension 1<sup>er</sup> étage, terrasse et rehausse de mitoyenneté) sont soumises aux mesures particulières de publicité en ce qu'elles ont une incidence sur l'intérieur d'îlot (PRAS - prescriptions générales, 0.6) ; qu'en ce qui concerne la terrasse et la rehausse, elles impliquent une dérogation à l'Article 4, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué, notamment pour la dérogation au RRU, Titre I, citée ci-avant ;

## Motivation

Considérant que des documents photographiques attestent que les modifications apportées au volume par rapport à la situation de droit, étaient déjà effectuées en 2004 ;

Considérant que par l'aménagement de la terrasse, la demande contribue à améliorer les qualités esthétiques en intérieur d'îlot ; Considérant que la terrasse se développe sur une partie de la toiture plate du rez-de-chaussée en fond de parcelle ; que la demande ne prévoit pas de finition pour le reste de la toiture ; qu'il est regrettable que la demande ne participe pas à développer les qualités végétales en intérieur d'îlot par – par exemple – par l'aménagement de toitures végétales ; qu'il convient de prendre en compte cette possibilité afin de se conformer davantage à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que la couverture totale de la superficie de la parcelle n'a pas d'incidence négative sur les parcelles voisines au regard de l'implantation des constructions et des caractéristiques du cadre bâti environnant (constructions mitoyennes latérales, ouvrage du chemin de fer), que l'extension du 1<sup>er</sup> étage n'est pas de nature à engendrer des nuisances, notamment en termes de portées d'ombres sur les propriétés voisines ; que par ailleurs, cette construction s'aligne aux constructions attenantes ;

Considérant que la terrasse n'est pas de nature à engendrer des nuisances telles que des vues intrusives sur les propriétés voisines ; que son aménagement permet de retrouver un espace d'agrément pour le logement à l'étage ; que la rehausse du mur mitoyen contre la parcelle aux numéros 163-165 permet de préserver l'intimité de la terrasse sans diminuer l'ensoleillement de la parcelle voisine ;

Considérant que le garde-corps présente une hauteur de 104 cm avec lisses horizontales ne respectant pas les normes de sécurité ; qu'il y a lieu de se conformer aux normes en vigueur pour les garde-corps ;

Considérant que de ce qui en découle, la dérogation au RRU, Titre I, Article 4 pour l'ensemble des modifications apportées et prévues en intérieur d'îlot, est accordée ;

Considérant que le logement proposé présente un bon niveau d'habitabilité au sens du RRU, Titre II ;  
Considérant qu'un espace de rangement pour le logement est prévu au 1<sup>er</sup> étage ;  
Considérant cependant que la demande ne prévoit pas d'espace de rangement vélos pour le logement ; qu'il convient dès lors, d'envisager l'aménagement d'un espace vélo ;

Considérant que la vitrine en situation de droit a été modifiée afin de créer un accès indépendant pour le logement ; que cette mesure est acceptable étant donné qu'elle permet de rendre le logement indépendant du commerce au rez-de-chaussée ; qu'en termes de proportion et échelle, la porte d'accès s'intègre à la vitrine commerciale ;

Considérant que sur la même façade la demande prévoit la modification des baies du bow-window par la suppression des allèges ;  
Considérant que cette mesure diminue l'équilibre architectural de cet élément de façade et n'est pas en cohérence avec l'aménagement proposé pour les deux chambres (bureaux contre les fenêtres) ; qu'il convient dès lors de supprimer cette option de la demande ;

Considérant que les plans de réalisation présentent des erreurs, notamment au niveau de la coupe ; qu'il convient de les corriger ;

Considérant qu'il apparaît dans les plans de la situation existante et projetée, qu'une baie a été percée dans le mur en fond de parcelle ; que cette baie donne sur le chemin de fer ; qu'elle n'apparaît pas problématique ; que le demandeur déclare en séance que celle-ci présente un vitrage translucide ; qu'elle peut dès lors être acceptée en l'état ;

Considérant qu'une évacuation des fumées pour le commerce est prévue contre la façade arrière du 1<sup>er</sup> étage ; qu'il convient pour celle-ci de se conformer au RRU, Titre I et au Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie ;

Considérant que le bien se situe en zone restreinte ; que pour tout placement d'enseigne liée au commerce, il convient de se conformer au Titre VI, Chapitre 5 du RRU ;

Considérant que la demande présente un logement proche du chemin de fer, qu'il convient de placer des châssis acoustiques performants en façade arrière pour le logement ;

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 qu'il est regrettable que la demande n'avance pas de mesures visant à améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que les plans d'archive n'indiquent pas la présence d'une citerne de récolte des eaux pluviales ; que la parcelle est exigüe et que l'infiltration n'est pas recommandée d'autant plus en zone d'aléas d'inondation ; que les toitures pourraient cependant jouer le rôle de temporisation qu'une solution de ce type pourrait être envisagée ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la région de Bruxelles-capitale.

**Avis favorable sous condition (unanime) de :**

- Végétaliser la toiture non accessible au 1<sup>er</sup> étage et envisager la végétalisation de la toiture principale ;
- Proposer un nouveau garde-corps dans le respect des normes en vigueur ;
- Envisager l'aménagement d'un espace de rangement vélos pour le logement à l'étage ;
- Maintenir les allèges des baies du bow-window en façade à rue ;
- Se conformer au RRU, Titre I et au Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie pour l'évacuation des fumées du commerce ;
- Envisager une amélioration de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- Modifier les plans dans le respect des conditions énoncées ci-avant et corriger les erreurs au niveau de la coupe et du plan du rez-de-chaussée ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Pour rappel : pour tout placement d'enseigne liée au commerce, il convient de se conformer au Titre VI, Chapitre 5 du RRU ;

La dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 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.*