

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 29130

Rue des Alliés 352

Construire une lucarne avant, modifier la façade avant, aménager des terrasses arrières au 1er et au 2ème étage, mettre en conformité l'installation d'un escalier menant au jardin, l'extension du logement du rez-de-chaussée vers les sous-sol et celui du 2ème étage vers le niveau des combles

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 ;~~

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 zone d'habitation ;

Considérant que 2 permis d'urbanisme :

- PU4096 pour la construction de 2 maisons a été délivré le 09/11/1906 ;
- PU6856 pour la construction d'auvent a été délivré le 23/05/1919 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison comprenant 3 logements ;

Considérant que la demande vise à :

- Construire une lucarne avant,
- Construire une annexe entre le sous-sol et le rez-de-chaussée,
- Aménager des terrasses arrières au 1er et au 2eme étage ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité :

- L'installation d'un escalier menant au jardin avec suppression d'un cour anglaise comprenant 2 escaliers,
- La modification de la teinte et des divisions des châssis en façade avant,
- La modification de la porte d'entrée en façade avant,
- La modification de la teinte du parement et de la corniche en façade avant,
- L'extension du logement du rez-de-chaussée vers les sous-sol et celui du 2^{ème} étage vers le niveau des combles ;

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 l'aménagement de l'escalier menant au jardin avec suppression d'un cour anglaise comprenant 2 escaliers, et l'aménagement des terrasses situées au 1^{er} et au 2^{ème} étage ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'aménagement de l'escalier menant au jardin, et l'aménagement des terrasses situées au 1^{er} et au 2^{ème} étage ;

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

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'aménagement de l'escalier menant au jardin, et l'aménagement des terrasses situées au 1^{er} et au 2^{ème} étage ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour le salon au rez-de-chaussée et le séjour-cuisine au 1er étage ;

Considérant que la construction de l'annexe, impliquant la suppression de la cour anglaise ainsi que des deux escaliers menant au jardin, permettant d'agrandir de manière significative le logement situé au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'au regard de sa conception et de son matériau métallique, le nouvel escalier menant au jardin présentant un caractère ajouré permet le maintien de surfaces perméables et la création d'espaces végétalisés en zone de cour et jardin ; que de ce qui en découle, le nouvel aménagement de la zone de cour et jardin s'inscrit dans les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ; Considérant cependant que les plans de réalisation ne font pas apparaître la porte donnant accès à cet escalier depuis le premier étage ; qu'il y aurait lieu dès lors de compléter le plan de ce niveau en précisant l'aménagement de cette ouverture ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe existante offre un espace extérieur conséquent au logement situé entre le 2^{ème} étage et le niveau des combles, contribuant ainsi à l'amélioration de son confort ; qu'au regard de la hauteur du mur en mitoyenneté avec le bien situé au numéro 350, celle-ci ne génère pas de nuisance significative pour les propriétés voisines en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'aménagement des deux terrasses situées aux premier et au deuxième étages, d'une profondeur de 1,30 mètre, contribuent également à l'amélioration du confort des logements ;

Considérant toutefois que la coupe laisse apparaître un positionnement du garde-corps de la terrasse du premier étage au bord de la toiture de la nouvelle annexe ; que cet emplacement est contradictoire avec le plan du premier étage ; qu'il y a lieu, en conséquence, de rectifier la coupe en remplaçant le garde-corps conformément à l'article 4 du Règlement Régional de l'Urbanisme et aux indications figurant en plan ;

Considérant également qu'il est prévu d'aménager le reste de la toiture de l'annexe en toiture végétale ; que ce dispositif participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant cependant que l'épaisseur de la toiture de la nouvelle annexe, indiquée à 20 centimètres, apparaît insuffisante pour permettre un tel aménagement ; qu'il y a lieu, dès lors, d'en vérifier la composition et, le cas échéant, d'adapter les documents en conséquence ;

Considérant que l'extension du logement du rez-de-chaussée vers le sous-sol et celui du 2^{ème} étage vers le niveau des combles améliore considérablement la qualité et le confort des logements désormais en duplex ; que la répartition des espaces est plus cohérente par rapport à celle présente dans la situation existante de droit ; que les logements disposent chacun de 3 chambres, élargissant ainsi les typologies de ménages susceptibles d'occuper ce logement ;

Considérant également que la disposition d'une cave par logement est maintenue ; qu'il est également prévu d'aménager un local vélos au sous-sol ; que de ce qui en découle, l'extension des logements est de bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'aménagement du logement au 1^{er} étage présente des espaces généreux et de qualité ; qu'au regard de la superficie du séjour-cuisine respectant strictement les normes d'habitabilités prévues par le Règlement Régional de l'Urbanisme (RRU), ainsi que la configuration des baies en façade avant, il apparaît peu opportun d'envisager l'agrandissement de celles-ci afin de respecter la norme d'éclairément du RRU ; que la dérogation étant minimale, le logement apparaît de bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'en façade avant le choix d'une teinte neutre (blanche) pour le parement, la corniche, les châssis et la porte d'entrée n'est pas nature à altérer les caractéristiques architecturales du bâtiment et ne porte pas atteinte au cadre bâti environnant ;

Considérant que la porte d'entrée en bois existante est maintenue ; qu'elle est de qualité esthétique certaine et contribue à améliorer l'harmonie de la façade avant, est maintenue ; que les châssis en bois, désormais tous bipartites, ne nuisent pas à la cohérence et à l'homogénéité de cette dernière ;

Considérant également que la construction d'une lucarne en façade avant permet d'apporter un éclairément naturel à la chambre située au niveau des combles, contribuant ainsi à l'amélioration du confort des habitants ; que le revêtement prévu, en panneaux imitation pierre de teinte blanche, s'intègre harmonieusement à l'ensemble de la façade avant dans le respect du RRU ;

Considérant cependant que l'alignement des baies de la lucarne ne correspond pas à celui des baies situées aux niveaux inférieurs ; qu'au regard de la largeur de la façade avant, la réalisation d'une lucarne dont les baies respectent cet alignement, ou la réalisation de deux lucarnes de dimension réduites et alignées aux baies en façade, apparaît plus appropriée afin d'assurer une meilleure intégration à la composition de la façade ;

Considérant également que les plans de la situation existante de droit laissent apparaître une porte fenêtre avec des panneaux en allège caractéristique de l'architecture de l'époque ; qu'il y aurait lieu dès lors de retrouver des châssis en bois avec des panneaux en allège au premier et deuxième étage afin de conserver l'harmonie de la façade ;

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 le projet prévoit la perméabilisation d'une partie de la zone de cour et jardin et la réhabilitation de la citerne d'eau de pluie existante d'une capacité de 5000 litres ; qu'il est également prévu de verduriser une grande partie de la superficie de la toiture de la nouvelle annexe ; qu'il y a cependant lieu de revoir l'épaisseur de la toiture tel que mentionné ci-avant ; que le projet dans son ensemble respecte le Règlement Communal d'Urbanisme ;

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

AVIS Favorable sous-conditions (unanime) :

- Rectifier les plans de réalisation en :
 - o Dessinant la porte d'accès à l'escalier menant au jardin depuis la cuisine du 1^{er} étage ;
 - o Rectifier l'emplacement du garde-corps autour de la terrasse située au 1^{er} étage et non sur le pourtour de la toiture dans le respect du RRU ;
 - o Détailler l'épaisseur de la toiture verte de la nouvelle annexe ;
- Revoir la lucarne en toiture avant dans le respect du RRU, Titre I article 6, en réduisant sa largeur afin de l'aligner aux baies en façade à rue ou en prévoyant 2 lucarnes de plus petites dimensions alignées à celle de la façade à rue ;
- Retrouver pour les portes fenêtres en façade avant, des châssis en bois avec des panneaux en allège ;
- 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.

Déroptions au Titre I, article 4 du RRU pour l'escalier menant au jardin est octroyée ;

Déroptions au Titre I, article 4 du RRU pour la terrasse située au 1^{er} étage n'est pas octroyée ;

Déroptions au Titre II, article 10 du RRU est octroyée ;

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.
