

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

Commission de concertation

séance du 23/06/2026

Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 29156

Avenue du Pont de Luttre 120 / Rue Jean Preckher 2

Mettre en conformité la construction d'une annexe entre le 1er et le 3ème étage, l'aménagement intérieur des 4 logements, la fusion de 2 commerces en 1 (café avec consommation sur place avec ouverture de nuit) et la modification des façades avant (matériau des parements, suppression des soupiraux, porte d'entrée des logements, et matériau des châssis)

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
Commune de Forest
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

Etaient 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 26/05/2026 au 09/06/2026 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 approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone de forte mixité et en espace structurant ;

Considérant que 6 permis d'urbanisme ont été sollicités pour cette parcelle, à savoir :

- PU 1419 pour la construction d'une maison d'angle a été délivré en 1898 ;
- PU 4545 pour la construction d'une annexe et d'une véranda a été délivré le 17/04/1908 ;
- PU 5501 pour la modification de la façade a été délivré le 07/04/1911 ;
- PU 8463 pour la réalisation d'une toiture vitrée sur cour a été délivré le 27/02/1925 ;
- PU 26745 pour modifier le nombre de logements de 3 à 4 par l'aménagement des combles en un appartement a été délivré sous conditions le 28/02/2019 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est celle d'un immeuble d'angle comprenant 2 commerces au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages (1 logement par niveau) ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise à :

- fusionner les deux commerces existants en un établissement horeca de type café avec consommation sur place,
- rénover les façades avant , à savoir :
 - o réhabiliter les portes d'entrée,
 - o supprimer les soupiraux,
 - o supprimer les sorties techniques en façade,
 - o uniformiser la teinte de la façade ;

Qu'elle vise également à mettre en conformité :

- la construction d'annexes arrière aux 1er, 2ème et 3ème étages en lieu et place de la cour intérieure ;
- les aménagements intérieurs des logements ;
- les modifications en façade avant, à savoir :
 - o les châssis existants en PVC ;
 - o l'obstruction des vitrines ;
 - o la modification des divisions des baies de la cage d'escalier ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) pour les motifs suivants :

- modification de l'intérieur d'îlot en application de la prescription générale 0.6 du PRAS pour les annexes;
- dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour la profondeur des annexes ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations suivantes :

- dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour la profondeur des annexes ;
- dérogation à l'article 3, Titre II du RRU pour les espaces de séjour des logements situés aux 1er, 2ème et 3ème étage ;
- dérogation à l'article 4, Titre II du RRU pour le local WC au sous-sol ;
- dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pour les espaces de séjour et les chambres des logements situés aux 1er, 2ème et 3ème étage ;

Motivation

Considérant que l'agrandissement du commerce de type café avec consommation sur place par la suppression du commerce de type magasin attenant à celui-ci maintient une affectation compatible avec la zone de forte mixité ;

Considérant que l'établissement prévoit une ouverture jusqu'à 1h du matin ; que son exploitation devra respecter les normes applicables en matière de bruit afin de limiter les nuisances pour le voisinage ;

Considérant que les annexes arrière faisant l'objet de la demande de mise en conformité sont présentes depuis au moins 1987 (Source : BruCiel) ; que, compte tenu de leur ancienneté, elles peuvent être considérées comme intégrées au contexte bâti de l'intérieur d'îlot ; que la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU résulte de cette situation existante ; que la demande vise uniquement à régulariser un volume ancien sans en aggraver l'impact sur l'intérieur d'îlot ; que la dérogation peut dès lors être accordée ;

Considérant que la dérogation à l'article 3, Titre II du RRU concerne les espaces salon et salle à manger des logements situés aux 1er, 2ème et 3ème étage ; que l'écart constaté par rapport à la superficie réglementaire est limité ; que ces espaces de vie sont directement liés et forment un ensemble fonctionnel et confortable ; que la dérogation peut dès lors être accordée ;

Considérant que la dérogations à l'article 10, Titre II du RRU concernant le salon des logements situés aux 1er, 2ème et 3ème étage sont limitées ; que ces espaces bénéficient d'un éclairage naturel satisfaisant depuis la façade avant ; que cette dérogation peut être accordée ;

Considérant que la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU concernant les chambres des logements situés aux 1er, 2ème et 3ème étages résulte de la fermeture de l'ancienne cour intérieure par la construction des annexes arrière ; que cette transformation a permis l'aménagement de salles de bains pour les logements mais, en conséquence, a également réduit l'éclairage naturel des chambres ; que cette situation est ancienne ; que les ouvertures existantes ne permettent pas d'augmenter les surfaces vitrées sans porter atteinte à l'architecture et à la composition des façades ; que la dérogation peut dès lors être accordée ;

Considérant que la dérogation à l'article 4, Titre II du RRU concerne un local WC accessoire à l'établissement horeca situé au sous-sol ; que l'écart entre la hauteur sous plafond existante de 2,16 m et la hauteur réglementaire de 2,20 m est minime ; qu'il concerne des locaux secondaire contribuant au bon fonctionnement de l'établissement ; que la dérogation peut être accordée ;

Considérant que la façade présente actuellement un caractère hétérogène et un état de vétusté résultant de transformations successives réalisées au fil du temps ; que le projet vise à rénover les façades, notamment par la réhabilitation des portes d'entrée, la réouverture de baies condamnées, la suppression des soupiraux, la suppression des évacuations techniques en façade, la régularisation des châssis existants ainsi que l'unification de la teinte de la façade ; que l'unification de la teinte contribue à améliorer la cohérence et la lisibilité de la composition architecturale de l'immeuble ;

Considérant cependant que le projet prévoit également la mise en conformité des baies obstruées ainsi que des baies fixes au niveau de la cage d'escalier ; que ces éléments diminuent les qualités esthétiques du bâtiment ; que, afin de préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales de l'immeuble, il y a lieu de rouvrir toutes les baies obstruées des façades avant par la pose de vitrages transparents et de revenir, pour les baies de la cage d'escalier, à une composition bipartite conformément à la situation d'origine ;

Considérant qu'une antenne parabolique a été installée en façade avant ; que cet élément est peu qualitatif et incompatible avec l'objectif de réhabilitation de la façade poursuivi par la présente demande ; qu'il y a dès lors lieu de la supprimer ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent à tendre à une meilleure gestion des eaux à la parcelle ;

Considérant qu'il convient de réduire les volumes d'eaux pluviales évacués vers le réseau, en favorisant l'infiltration, l'évaporation ou le rejet à faible débit ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 10.000 litres ; que celle-ci participe à une gestion plus durable des eaux de pluie ; que toutefois ses caractéristiques ne sont pas reprises dans le formulaire de demande ; qu'il y a lieu de vérifier son dimensionnement conformément au RCU et de compléter le formulaire en conséquence ;

Considérant que les dispositifs de temporisation végétalisés sont fortement recommandés ; qu'ils contribuent également à la lutte contre les îlots de chaleur urbains ; qu'il y a lieu prévoir la végétalisation de la toiture plate de l'annexe arrière ;

Considérant que les 3 façades du bien donnent sur 3 zones différentes au regard du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes, à savoir :

- en zone générale du côté de la rue Jean Preckher ;
- en zone restreinte à l'angle des deux rues ;
- en zone élargie du côté de l'Avenue du Pont de Luttre ;

Considérant que pour le placement de nouvelles enseignes, il y a lieu de respecter les dispositions du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes ou, le cas échéant, de solliciter une demande de permis d'urbanisme distincte à durée limitée ;

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

Avis favorable sous condition (unanime)

- Rouvrir toutes les baies obstruées des façades avant par la pose de vitrages transparents et revenir, pour les baies de la cage d'escalier, à une composition bipartite conformément à la situation d'origine ;
- Supprimer l'antenne parabolique visible en façade avant ;
- Compléter le cadre VI du formulaire de demande en y précisant notamment les dimensions de la citerne de récupération des eaux pluviales ;
- Prévoir la végétalisation de la toiture plate de l'annexe arrière ;
- Respecter les prescriptions reprises dans l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Pour mémoire :

Pour le placement de nouvelles enseignes, il y a lieu de respecter les dispositions du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes ou, le cas échéant, de solliciter une demande de permis d'urbanisme distincte à durée limitée

Les dérogations sollicitées sont accordées moyennant le respect des conditions.

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.
