

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

Commission de concertation

séance du 07/07/2026

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29179

Avenue du Pont de Luttre 109

Construire 2 étages avec démolition de la toiture à versants, diviser une maison unifamiliale en 3 logements dont 2 duplex, agrandir une cour anglaise, aménager un escalier extérieur menant au jardin depuis le bel-étage, démolir un auvent non-conforme, isoler la façade arrière

Etaient présents

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

Etaient absents excusés

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

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 09/06/2026 au 23/06/2026 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 ;~~

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 que 5 permis d'urbanisme :

- PU1362 pour la construction d'une maison a été délivré le 01/05/1898 ;
- PU7281 pour la construction d'une véranda a été délivré le 10/02/1922 ;
- PU14661 pour la surélévation de la maison et de l'annexe a été annulé le 23/09/1948 ;
- PU23809 pour étendre la maison unifamiliale a été délivré sous conditions le 29/09/2008 ;
- PU28764 pour modifier la répartition et le nombre de logement de 1 à 2, modifier la toiture et les châssis de la façade avant et mettre en conformité la toiture de l'annexe en intérieur d'ilot a été refusé le 03/07/2025 ;

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

Considérant que la demande vise à :

- Construire deux nouveaux étages,
- Démolir la toiture à versants,
- Diviser une maison unifamiliale en trois logements dont 2 duplex,
- Agrandir la cour anglaise en zone de cour et jardin,
- Aménager un escalier extérieur menant au jardin depuis le bel-étage,
- Démolir partiellement un auvent en zone de cour et jardin,
- Isoler la façade arrière ;

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

- Modification de l'intérieur d'ilot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour la construction des deux nouveaux étages, l'agrandissement de la cour anglaise, la démolition d'un avant non-conforme, la démolition de la toiture à versant, l'aménagement d'un escalier extérieur menant au jardin depuis le bel-étage, et l'isolation de la façade arrière ;
- Modification des caractéristiques urbanistiques du bien sis au Plan Régional d'Affectation du Sol en zone d'habitation (prescription 2.5.2°) pour la construction des deux nouveaux étages ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la construction des deux nouveaux étages, l'aménagement d'un escalier extérieur menant au jardin depuis le bel-étage et pour l'isolation de la façade arrière ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour la construction des deux nouveaux étages ;

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

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la construction des deux nouveaux étages, l'aménagement d'un escalier extérieur menant au jardin depuis le bel-étage et pour l'isolation de la façade arrière ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour la construction des deux nouveaux étages ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour la chambre située au sous-sol et le séjour situé au bel-étage ;
- Dérogation au Règlement sur les Bâtisses et la Voirie, Titre XIII, Article 64 pour l'extraction de fumée ;
- Dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales suite à la suppression de la citerne d'eau de pluie existante ;

Considérant que la construction de deux nouveaux étages est réalisée en retrait par rapport à la façade arrière existante ; que le projet prévoit la végétalisation de la toiture plate de l'annexe existante ainsi que celle de la nouvelle construction ; que cette mesure participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'ilot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant cependant que cette rehausse présente un impact volumétrique significatif sur l'intérieur d'ilot ; que compte tenu de l'importante différence de hauteur créée en partie arrière par rapport à la construction voisine sise au n°107, cette intervention est susceptible de porter atteinte aux qualités résidentielles de la parcelle voisine ;

Considérant également qu'au regard de la configuration spatiale du logement aménagé au sein de ce nouveau volume, les dérogations sollicitées au RRU n'apparaissent pas suffisamment justifiées ; que, dès lors, il y a lieu de revoir le gabarit de la rehausse en réduisant sa profondeur afin de respecter les réglementations en vigueur, et de garantir une meilleure intégration au sein du cadre bâti environnant ;

Considérant que la démolition de l'auvent permet de retrouver un sol de pleine terre en zone de cour et jardin ; que cette modification contribue à l'amélioration des qualités végétales de l'intérieur d'ilot et s'inscrit dans les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ; que de ce qui en découle, sa démolition est de bon aménagement des lieux ;

Considérant l'isolation de la façade arrière de l'annexe améliore la performance énergétique du bâtiment et le confort des occupants ; qu'au vu de l'épaisseur de 14 centimètres des isolants, l'impact sur l'intérieur d'ilot apparaît négligeable ; que de ce qu'il en découle, les travaux d'isolation sont de bon aménagement des lieux ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ; que les travaux d'isolation des façades représente une opportunité pour implanter des nichoirs intégrés et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ; que de ce qu'il en découle, les travaux d'isolation sont de bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'agrandissement de la cour anglaise permet d'améliorer un espace extérieur initialement étroit et peu qualitatif, en le transformant en une cour de dimension suffisante permettant son usage en véritable espace extérieur ; que cet agrandissement contribue également à accroître l'apport de lumière naturelle au sein des locaux en sous-sol, améliorant ainsi leurs qualités spatiales et le confort des occupants ;
Considérant cependant que cet aménagement ne prévoit pas de liaison directe entre la cour anglaise et le jardin ; qu'il apparaît opportun d'intégrer un escalier reliant la cour anglaise au jardin, afin d'assurer une meilleure connexion et un usage plus qualitatif de l'ensemble de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'escalier extérieur reliant le bel-étage au jardin ne s'intègre pas de manière satisfaisante dans la composition de la façade arrière et qu'il en altère les qualités esthétiques en intérieur d'îlot ; que de plus, le nouvel aménagement du logement prévoit également un escalier intérieur reliant le bel-étage à la partie arrière du sous-sol ;
Considérant également que la présence combinée d'un local WC en porte-à-faux situé au bel-étage et de cet escalier extérieur génère, au sein de la cour anglaise, un espace résiduel dépourvu de lumière naturelle directe et présentant une qualité d'usage limitée ; que de ce qui en découle, il y aurait lieu de supprimer l'escalier extérieur et d'optimiser la circulation verticale en privilégiant un accès à la zone de cour et jardin exclusivement via le sous-sol ;

Considérant que le reportage photographique révèle la présence d'une antenne parabolique installée en façade arrière dont les dimensions excèdent la superficie maximale autorisée de 40 dm² ; qu'il y a lieu dès lors soit de la supprimer, soit de la remplacer par une antenne conforme aux dimensions réglementaires ; que selon son implantation, celle-ci devra présenter une teinte identique à celle de la toiture ou de la façade arrière afin de garantir sa bonne intégration au cadre bâti environnant ;
Considérant également que le reportage photographique révèle la présence d'une grille implantée contre le mur en mitoyenneté avec le bien sis au n°107 de l'Avenue du Pont de Luttre ; qu'au vu de ses dimensions et de sa hauteur excédant significativement celle dudit mur, cette installation porte atteinte à la qualité visuelle de l'intérieur d'îlot et ne peut être considérée de bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu dès lors, de la supprimer ;

Considérant que l'extension du logement du bel-étage vers le niveau du sous-sol permet d'en améliorer sa qualité par son agrandissement, tout en garantissant des locaux de stockage en suffisance ; que le nouvel aménagement intérieur laisse apparaître une chambre aménagée au sous-sol, équipée d'une salle-de-bain et disposant d'un accès direct à la cour anglaise ;
Considérant cependant que cette chambre ne bénéficie d'un apport suffisant en lumière naturelle conformément aux normes minimales d'habitabilité ; que de plus, elle ne dispose pas d'un sas de transition avec l'escalier, ce qui entraîne une communication directe avec le séjour du niveau supérieur ;
Considérant également que le logement comprend au total deux salle-de-bains réparties entre les deux niveaux ; que la salle-de-bain située au bel-étage donne accès au local WC précité en porte-à-faux ; que son implantation apparaît peu pertinente, compte tenu notamment de son exigüité et du fait qu'elle empêche l'agrandissement de la baie en façade arrière, lequel permettrait d'assurer un apport suffisant de lumière naturelle au séjour, conformément aux normes minimales d'habitabilité ; que de ce qui en découle, il y aurait lieu de revoir l'aménagement intérieur des parties arrières du logement dans le respect du RRU ;

Considérant que le logement situé au premier étage présente une configuration spatiale qualitative ; qu'il dispose d'un séjour, d'une cuisine et d'une chambre aux superficies généreuses, bénéficiant d'un apport suffisant en lumière naturelle, garantissant ainsi le confort des occupants ; que de ce qu'il en découle que l'aménagement du logement du premier étage est de bon aménagement des lieux ;

Considérant que le logement aménagé au sein de la nouvelle construction, et situé entre le deuxième et le troisième étage, présente une configuration spatiale qualitative ; qu'il dispose d'un séjour, d'une cuisine et de trois chambres aux superficies généreuses, bénéficiant d'un apport suffisant en lumière naturelle et offrant ainsi des conditions de confort satisfaisantes pour les occupants ;
Considérant cependant que, tel que précisé ci-avant, la profondeur de la nouvelle construction doit être réduite afin de limiter son impact sur le cadre bâti environnant ; qu'il y a lieu, dès lors, de revoir l'aménagement intérieur du logement en conséquence, de manière à garantir le maintien de ses qualités d'habitabilité tout en respectant les adaptations volumétriques requises ;

Considérant que le projet présente une diversité typologique de logements répondant ainsi pas à l'objectif de mixité recherché en matière d'urbanisme et permettant d'accueillir une pluralité de ménages assurant ainsi une occupation équilibrée et évolutive de l'immeuble, ce qui est de bon aménagement des lieux ;

Considérant également que le projet prévoit l'aménagement d'un local vélos pouvant stocker six vélos au total, conformément aux exigences du RRU ;

Considérant que la façade avant présente une corniche existante ainsi que des éléments de ferronnerie dont les qualités esthétiques et patrimoniales sont avérées ; que le projet prévoit leur conservation ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de l'ensemble des châssis en PVC par des châssis métalliques de teinte grise, respectant notamment le cintrage des baies au premier étage ; que cette intervention améliore la qualité esthétique de la façade et assure une meilleure harmonie avec la porte d'entrée métallique de même teinte ;

Considérant cependant que la porte-fenêtre située au premier étage est dépourvue de panneau en allège ; que cette configuration ne garantit pas une composition harmonieuse de la façade avant ; qu'il y a lieu, dès lors, de prévoir un châssis intégrant des panneaux en allège afin de renforcer la cohérence architecturale et esthétique de la façade avant ;

Considérant également qu'il est prévu de désopacifier les baies situées au-dessus de la porte d'entrée et d'y installer des châssis métalliques de teinte grise, en cohérence avec le reste de la composition de la façade ; que cette modification permet d'accroître l'apport de lumière naturelle au sein des espaces communs ;

Considérant cependant que l'intégration d'une double imposte au-dessus de la porte d'entrée apparaît peu qualitative sur le plan esthétique et ne respecte pas les proportions des baies existantes ; qu'il y a lieu de retrouver une porte d'entrée de dimensions identiques à celle d'origine, notamment par la suppression de l'imposte intermédiaire, et de privilégier une porte en bois dont le dessin s'inspire de celui de la porte d'origine afin de renforcer la cohérence architecturale et esthétique de la façade avant ;

Considérant que la rehausse proposée présente un caractère massif compte tenu notamment de sa hauteur importante de deux niveaux et sa teinte foncée ; qu'elle entre en concurrence avec la façade existante ; qu'il conviendrait de la mettre en valeur davantage en revoyant la matérialité et les ouvertures de celle-ci ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la composition architecturale de l'ensemble de la façade avant de la nouvelle construction, en privilégiant des matériaux, teintes et percements assurant une meilleure intégration avec la partie existante du bâtiment ainsi qu'avec le cadre bâti environnant ;

Considérant qu'un conduit de fumée est prévu en toiture plate de la nouvelle construction, du côté droit de celle-ci ; que son émergence dépasse d'environ 70 centimètres le niveau de la toiture ;

Considérant cependant que cette hauteur est insuffisante conformément au Règlement Général sur les Bâtisses applicables ; qu'il y a lieu, dès lors, de revoir l'implantation de ce conduit dans le respect des réglementations en vigueur ;

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 laissent apparaître la présence, au sous-sol, d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité d'environ 4800 litres ; que celle-ci n'est plus présente dans la situation projetée ;

Considérant que les plans de réalisation prévoient l'aménagement de toitures végétalisées dont l'épaisseur de substrat est comprise entre 10 et 20 centimètres ; qu'au vu de la superficie concernée, ces toitures sont susceptibles de contribuer à la temporisation des eaux pluviales contribuant également à l'amélioration des qualités végétales en intérieur d'îlot ;

Considérant cependant que cette fonction ne peut être assurée de manière satisfaisante qu'à condition de prévoir une épaisseur minimale de 20 centimètres de substrat, associée à un système de drainage et de rétention dimensionné de manière proportionnelle ; qu'il y aurait de revoir l'épaisseur des toitures végétalisées afin de garantir un système de temporisation des eaux pluviales adéquate ;

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

AVIS Favorable sous conditions (unanime) :

- Pour la zone de cour et jardin :
 - o supprimer l'escalier extérieur menant au jardin,
 - o envisager l'accès au jardin depuis la cour anglaise ;
- Réduire la profondeur de la nouvelle construction tout en adaptant l'aménagement du logement dans le respect du RRU ;
- Pour l'aménagement du logement type duplex situé entre le sous-sol et le bel-étage :
 - o revoir l'aménagement intérieur dans le respect du RRU,
 - o supprimer la communication directe entre le séjour et la chambre du sous-sol ;
- Pour la façade avant :
 - o revoir la composition architecturale et la matérialité de la rehausse,
 - o opter pour un châssis avec des panneaux en allège pour la porte-fenêtre située au niveau du 1^{er} étage ;
 - o retrouver une porte d'entrée en s'inspirant de celle d'origine par la suppression de l'imposte intermédiaire, et opter pour un matériau bois ayant un dessin similaire à celle d'origine ;
- Augmenter l'épaisseur de substrat des toitures végétalisées ;
- Rehausser le conduit de cheminée d'une hauteur minimale de 2,20 mètres au-dessus du niveau de la toiture ;
- 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.

Pour mémoire :

- Supprimer la grille implantée contre le mur en mitoyenneté avec le bien sis n°107 ;
- Pour l'antenne parabolique :
 - o soit la supprimer,
 - o soit la remplacer par un modèle respectant les dimensions maximale de 40 dm² et reprendre selon son emplacement la même couleur de la toiture ou de la façade arrière.

Déroptions au Titre I du RRU sont accordées sous réserves du respect des conditions annoncées ci-avant ;

Déroption au Titre II du RRU n'est pas accordée ;

Déroption à l'article 64 du RBV n'est pas accordée ;

Déroptions au RCU en matière de gestion des eaux pluviales sont accordées sous réserves du respect des conditions annoncées ci-avant ;

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.