

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

Commission de concertation

séance du 06/10/2026

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29191

Avenue de Haveskercke 17

Mettre en conformité la construction d'un volume arrière avec rehausse du mur en mitoyenneté, l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles, la construction d'une véranda au rez-de-chaussée, la construction d'abris de jardin, la création d'une cour anglaise en zone de recul, l'extension du logement du 1er étage vers le niveau des combles, la modification de l'aménagement intérieur du second logement, et la modification de la façade avant (transformation des 2 lucarnes, des divisions et du matériau des châssis)

Etaient 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

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 08/09/2026 au 22/09/2026 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'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que 4 permis d'urbanisme :

- PU3365 pour la construction de maisons aux numéros 15, 17, 19, 21 et 23 a été délivré le 25/09/1903 ;
- PU10140 pour la surélévation d'annexes été délivré le 30/11/1928 ;
- PU20837 pour la construction d'une véranda été classé sans suite ;
- PU25354 pour augmenter le nombre de logements de 2 à 3 avec aménagement des caves et combles, réaliser une annexe arrière au sous-sol, un cabanon en fond de jardin, une lucarne arrière et une terrasse arrière sur plateforme existante a été refusé le 03/03/2014 ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 207 du CoBAT) ; qu'il est décrit ainsi : « *Ensemble de cinq maisons bourgeoises semblables de style éclectique, architecte Ad.-Jos. Cautaers, 1904. Il fait partie d'une enfilade homogène de maisons bourgeoises de même style, allant du n°7-9 au n°25. Élévations asymétriques sur deux niveaux parées de briques et rehaussées d'éléments en pierre bleue. Toitures mansardées. Barre d'appui aux rez-de-chaussée et balcon aux premiers étages; garde-corps pansus en ferronnerie. Lucarnes sous fronton. Corniches d'origine, le reste de la menuiserie très partiellement conservé. Les maisons sont devancées de zones de non-bâtisse aménagées en jardinet (certains ont été minéralisés pour le parking) clos d'une grille en ferronnerie (supprimée au n°15 et remplacée au n°23) » ;*

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble 2 logements ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- la construction d'un volume arrière au niveau des combles,
- l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles,
- la construction d'une véranda au rez-de-chaussée (réalisée aux alentours des années 1980),
- la construction d'un cabanon et d'un abri de jardin,
- l'installation d'un tuyau de cheminée en façade arrière,
- la création d'une cour anglaise en zone de recul,
- l'extension du logement du 1^{er} étage vers le niveau des combles,
- la modification de l'aménagement intérieur des deux logements,
- la transformation des deux lucarnes existantes en toiture avant,
- la modification des divisions et du matériau des châssis, et la modification des baies et des châssis des soupiraux en façade avant ;

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 terrasse avec rehausse du mur en mitoyenneté, le cabanon et l'abri de jardin ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour le volume arrière au niveau des combles, la terrasse au niveau des combles et la rehausse du mur en mitoyenneté, le cabanon et l'abri de jardin ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour le volume arrière au niveau des combles, le cabanon et l'abri de jardin ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- Demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- Modification visible depuis l'espace publique en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Plan Régional d'Affectation du Sol) pour la modification des deux lucarnes, des divisions et du matériau des châssis en façade avant ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué notamment les motifs suivants :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, énoncés ci-avant ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 4 pour le bureau situé au niveau de la mansarde ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour la chambre n°1 au bel-étage, le séjour/cuisine/salle-à-manger situé au 1^{er} étage, et les 2 chambres situées au niveau des combles ;
- Dérogation au Règlement Bâtisse et Voirie, Titre XIII, Article 64 pour le tuyau de cheminée en façade arrière ;
- Dérogation au Règlement Bâtisse et Voirie, Titre XIXter, Article 2 pour l'aménagement de la cour anglaise en zone de recul ;

Considérant que la construction de la véranda au rez-de-chaussée permet l'aménagement d'une cuisine de superficie généreuse bénéficiant d'un apport important de lumière naturelle ; que le permis d'urbanisme PU20837, introduit en vue de la mise en conformité de cette construction mais n'ayant pas abouti, atteste néanmoins de son ancienneté dans les années 1980 ; qu'au regard de son gabarit, celle-ci est conforme aux réglementations urbanistiques en vigueur à l'époque ; que le refus de permis d'urbanisme PU25334 relevait déjà que cette construction présentait un impact limité sur les parcelles voisines ;

Considérant cependant qu'à l'analyse approfondie du dossier, le reportage photographique révèle une incohérence entre la situation actuelle et les plans de réalisation concernant le châssis latéral droit de la véranda ; qu'en effet, ses dimensions et sa hauteur diffèrent de celles figurant sur les documents graphiques ; qu'il y a lieu, dès lors, de rectifier les plans afin de représenter fidèlement les dimensions du châssis ;

Considérant également que les deux baies latérales génèrent des vues vers les parcelles voisines sises aux n°15 et n°19, susceptibles de générer des vues intrusives ; que dès lors il convient soit d'obturer ces baies, soit de produire un accord dûment signé par les propriétaires concernés, établissant une servitude de vue, accompagné, le cas échéant, un acte notarié correspondant ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse permet d'offrir un espace extérieur au logement, contribuant ainsi à l'amélioration de ses qualités d'habitabilité et du confort de ses occupants ;

Considérant cependant que le garde-corps choisi ne respecte pas les exigences de sécurité en raison de la présence de barreaux horizontaux favorisant l'escalade ; qu'il y a lieu, dès lors, de prévoir un garde-corps conforme aux normes en vigueur, notamment au moyen de barreaux verticaux ou de panneaux pleins ;

Considérant que, sous réserve de cette adaptation, l'aménagement de la terrasse présente un impact négligeable sur le cadre bâti en intérieur d'îlot et s'inscrit dans les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant également qu'il apparaît opportun de végétaliser la partie restante de la toiture plate au moyen d'une toiture végétalisée avec dispositif de rétention ; que cet aménagement permettrait de renforcer la conformité du projet aux objectifs de la prescription 0.6 du PRAS, tout en contribuant à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et à une meilleure gestion des eaux pluviales ; que cette intervention constituerait dès lors une amélioration qualitative du projet.

Considérant que la construction du volume arrière situé au niveau des combles, orientée plein sud, s'intègre harmonieusement au cadre bâti environnant et ne porte pas atteinte à l'éclairement des parcelles voisines ; que cette intervention permet d'augmenter la superficie habitable au niveau des combles, améliorant ainsi les conditions d'habitabilité du logement et le confort de ses occupants ; que le choix du matériau de revêtement bois de teinte claire contribue en outre à limiter le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant cependant qu'à l'analyse approfondie du dossier, le reportage photographique révèle une incohérence entre la situation actuelle et les plans de réalisation concernant la toiture du volume ; qu'en effet, les photographies mettent en évidence la présence d'un débord de toiture qui n'est pas repris dans les documents graphiques ; que ce débord contribue à la protection de la façade du volume aménagé au niveau des combles et ne génère pas de nuisance particulière pour le cadre bâti environnant ; que ce débord apparaît dès lors acceptable ; qu'il y a lieu, en conséquence, de rectifier les plans afin de représenter fidèlement la morphologie réelle du volume et de sa toiture ;

Considérant également que la tente solaire prévue contre le volume arrière au niveau des combles, est susceptible de porter atteinte à l'éclairement des parcelles voisines ; qu'en raison de son implantation et de son impact visuel, ce dispositif ne s'intègre pas harmonieusement au cadre bâti environnant ; que, dès lors, son installation n'est pas accordée ;

Considérant que la construction d'un cabanon et d'un abri de jardin en fond de parcelle permet le stockage des outils de jardinage et contribue ainsi à améliorer les capacités de rangement des logements ; que compte tenu de la superficie importante du jardin et des aménagements favorisant sa perméabilité, les modifications apportées à la zone de cour et jardin s'inscrivent dans les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS et sont de bon aménagement des lieux ;

Considérant cependant que dans le cadre des travaux de déminéralisation prévus, il apparaît opportun de privilégier des revêtements perméables pour les surfaces non aménagées en pleine terre ;

Considérant que le conduit de cheminée en façade arrière, au regard de sa hauteur et de son implantation, est susceptible de générer des nuisances et de favoriser la dégradation des revêtements de façade du bâtiment concerné ainsi que des constructions avoisinantes ; que, de plus, sa proximité avec la fenêtre de la salle de bain du logement situé aux étages supérieurs est de nature à nuire au confort et à la salubrité de celui-ci ;

Considérant dès lors que cette installation ne peut être considérée comme étant de bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu de revoir son élévation afin de la rendre conforme à la réglementation en vigueur, de garantir une évacuation adéquate des fumées tout en l'intégrant à la façade et au cadre environnant ;

Considérant que la création d'une cour anglaise en zone de recul intègre une rampe permettant un accès aisé au local vélos aménagé au sous-sol ; que cet aménagement favorise le rangement des vélos des occupants sans nécessiter leur passage par le hall d'entrée de l'immeuble ; que cette intervention présente un impact négligeable sur la façade avant et est peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant cependant que la largeur de la rampe, bien que justifiée par les besoins de manœuvre des vélos, apparaît importante ; qu'il y a lieu de limiter son emprise en ne prévoyant une pente que sur une partie réduite de l'escalier présent de fait, afin de maintenir une circulation piétonne plus aisée et plus sûre ;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler la nécessité de préserver les qualités végétales et paysagères de la zone de recul ;

Considérant que l'aménagement du logement en duplex entre le bel-étage et le sous-sol présente une configuration spatiale qualitative ; que l'espace séjour-cuisine, aménagé au sous-sol sur deux travées ainsi que dans la véranda, bénéficie d'un apport important de lumière naturelle et dispose de superficies généreuses, contribuant ainsi à l'amélioration des qualités du logement et au confort de ses occupants ;

Considérant également que la chambre aménagée au bel-étage est orientée plein sud, lui permettant de bénéficier d'un apport significatif de lumière naturelle et de conditions d'habitabilité satisfaisantes ;

Considérant cependant que l'implantation du local WC au sous-sol présente un risque de refoulement du réseau d'égouttage en cas de saturation de celui-ci ; que cette configuration est susceptible de générer des désordres affectant la salubrité et le bon fonctionnement des installations sanitaires ; qu'il y a lieu, dès lors, soit de revoir l'aménagement projeté, soit de prévoir un dispositif anti-retour conforme aux prescriptions techniques en vigueur afin de limiter les risques de dégâts en cas fortes pluies ; Considérant qu'au regard de ces éléments, le logement répond au bon aménagement des lieux ; que les dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme les concernant peuvent être accordées ;

Considérant que l'aménagement du logement en triplex entre le premier étage et le niveau des combles présente une configuration spatiale qualitative ; que l'espace séjour, salle à manger et cuisine, aménagé au premier étage sur trois travées, bénéficie d'un apport important de lumière naturelle grâce à sa configuration traversante ; que, compte tenu de l'orientation plein sud de la façade arrière, l'aménagement projeté à ce niveau garantit des conditions d'habitabilité satisfaisantes ;

Considérant également que la chambre orientée plein sud bénéficie d'un apport de lumière naturelle satisfaisant ; que la chambre orientée plein nord ne bénéficie d'un éclairage naturel qu'au travers d'une des deux lucarnes en façade avant ; qu'au regard de la composition architecturale de la façade avant, un agrandissement de cette lucarne apparaît peu opportun ; que, dès lors, la dérogation à la norme d'éclairage, limitée dans son ampleur et ses effets, peut être considérée comme acceptable ;

Considérant qu'au regard de ces éléments, le logement répond au bon aménagement des lieux ; que les dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme les concernant peuvent être accordées ;

Considérant cependant que le bureau aménagé au niveau de la mansarde ne dispose que d'une seule fenêtre de toit ; que cet apport de lumière naturelle apparaît insuffisant au regard des normes minimales d'habitabilité applicables aux espaces habitables ; qu'il y a lieu, dès lors, de prévoir une fenêtre de toit supplémentaire afin d'améliorer les conditions d'éclairage naturel et de garantir la conformité à la réglementation en vigueur ;

Considérant que les modifications apportées à la façade avant, à savoir la transformation des deux lucarnes, la modification de la porte d'entrée, et des châssis, présentent dans leur ensemble des qualités esthétiques et patrimoniales insuffisantes et modifient l'aspect architectural de la façade ; qu'au regard de la qualité architecturale de la composition d'origine de la façade, ces interventions ne s'inscrivent pas dans les objectifs de la prescription 21 du PRAS visant à préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales du cadre bâti ;

Considérant également que le bien est repris à l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale établi par la Direction des Monuments et Sites ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de préserver et de restituer les qualités patrimoniales de la façade avant ; qu'il convient, à cette fin, de prévoir pour l'ensemble des châssis, des menuiseries en bois respectant le dessin des plans d'origine, à savoir, pour les principales ouvertures situées du côté gauche de la façade, une division tripartite reprenant le cintrage des baies et intégrant des panneaux d'allège pour les portes-fenêtres ; que, pour les ouvertures du côté droit de la façade ainsi que pour les deux lucarnes en toiture, il y a lieu d'opter pour une division bipartite ; qu'il convient également de prévoir une porte d'entrée en bois s'inspirant du modèle d'origine et intégrant des éléments en ferronnerie tel que présents à l'origine ;

Considérant également que les plans de réalisation ne détaillent pas suffisamment le dessin des ferronneries présentes aux bel-étage et premier étage ; qu'il y a lieu, dès lors, de compléter les plans de réalisation en reprenant mieux les détails de cet ouvrage conformément aux dessins figurant dans les plans d'origine, afin de garantir la préservation des qualités esthétiques et patrimoniales de la façade avant ;

Considérant enfin que le reportage photographique fait apparaître une clôture à rue de la zone de recul de différentes teintes ; qu'il convient d'harmoniser celle-ci en prévoyant une seule teinte de couleur noir ;

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 la citerne d'eau de pluie existante, présentant une capacité de temporisation d'environ 4 300 litres, est préservée ;

Considérant également que la surface imperméabilisée du bâtiment principal est d'environ 84 m² ; que, conformément aux dispositions du Règlement communal d'urbanisme relatives à la gestion des eaux pluviales, la capacité de temporisation requise s'élève à 4 200 litres ; que, par ailleurs, la véranda faisant l'objet de la présente demande de mise en conformité a été réalisée antérieurement à l'entrée en vigueur de cette réglementation ;

Considérant dès lors que le projet dispose d'une capacité de temporisation suffisante et respecte les objectifs poursuivis en matière de gestion des eaux pluviales ;

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 dessinant, en coupe, le débord de toiture du volume arrière au niveau des combles, ainsi que les dimensions du châssis latéral droit de la véranda, et retirer la tente solaire prévue contre le volume arrière au niveau des combles ;
- Modifier le dessin du garde-corps de la terrasse arrière en optant pour un modèle respectant les normes de sécurité ;
- Végétaliser la partie restante de la toiture plate de l'annexe ;
- Pour les deux baies latérales de la véranda, soit obturer ces baies, soit conclure et faire enregistrer un accord des propriétaires voisins pour la création d'une servitude ou/et de produire un acte notarié de cet accord ;
- Pour le conduit de cheminée en façade arrière, revoir son élévation afin de la rendre conforme à la réglementation en vigueur et son intégration à la façade arrière ;
- Pour la zone de recul, réduire la largeur de la rampe en maintenant une partie en escalier, retrouver une teinte uniforme noire pour la clôture, et préserver les qualités végétales et paysagères de cet espace ;
- Pour le bureau aménagé au niveau de la mansarde, ajouter des fenêtres de toit ;
- Pour la façade avant, se conformer au dessin d'origine pour l'ensemble des châssis (dessin, divisions, proportions, panneaux d'allège des portes-fenêtres et matériau en bois), détailler sur le dessin les ferronneries des garde-corps situés aux bel-étage et au premier étage et, pour la porte d'entrée, s'inspirer du modèle d'origine en retrouvant le matériau d'origine (bois) et comportant une grille en ferronnerie ;
- 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 :

Règlement sur les bâtisses et la voirie, TITRE XIII, Article 64 : « [...]L'élévation des souches et tuyaux de cheminées au-dessus du toit (mesures prises du côté le plus bas) pour les bâtiments à front de rue et les bâtiments de derrière doit être au moins de 2m20, quand les souches et tuyaux sont placés vers la naissance des versants du toit, et de 1 mètre quand ils sortent du toit par un autre point. Les cheminées d'annexes doivent rejoindre la façade postérieure du bâtiment principal et déboucher à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche du dit bâtiment. [...] »

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

Déroptions au Titre II du RRU sont acceptées sous réserves du respect des conditions reprises ci-avant ;

Déroption à l'article 64 du Titre XIII du RBV est refusée ;

Déroption à l'article 2 du Titre XIX^{ter} du RBV est acceptée ;

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.
