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

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

Commission de concertation
séance du 06/10/2026

Urbanisme Environnement

AVIS : PU 29252

Avenue Jupiter, 113

Construire une annexe, rehausser le mur en mitoyenneté (n°115), isoler la façade arrière et la toiture, modifier le relief du jardin et mettre en conformité la rehausse de toiture et la construction d'une lucarne avant d'une maison unifamiliale.

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 1 réaction ;
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 à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) ;
Considérant que le bien a été érigé à la suite de la délivrance d'un permis (PU11166) en 1931 ;
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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

Objet de la demande
Considérant que la demande vise les travaux suivants :
- la démolition d'annexes et de caves en intérieur d'ilot,
- la construction d'une annexe arrière avec rehausse du profil au droit de la mitoyenneté avec le n° 115 de l'avenue Jupiter,
- l'isolation de la façade arrière et de la toiture,
- la modification du relief du jardin ;

Considérant par ailleurs que la demande porte également sur la mise en conformité de la rehausse de la toiture principale et sur la réalisation d'une lucarne dans le versant avant de cette toiture ;

Instruction de la demanade
Considérnat que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- actes et travaux en intérieur d'ilot (PRAS – prescriptions générales, 0.6) pour l'annexe et la rehausse du mur en mitoyenneté,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, articles 4 et 6 pour l'annexe,
  dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, articles 4 pour la rehausse du mur en mitoyenneté ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en application de l'article 207 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), en ce qu'elle concerne un bien inscrit à l'Inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que lors de l'enquête publique une réaction a été enregistrée, qu'elle porte principalement sur la construction de l'annexe projetée et la rehausse du mur en mitoyenneté avec la propriété sise au n° 115 de l'avenue Jupiter ;

Motivation
Considérant que la demande ne modifie pas les superficie perméables et plantées en zone de cour et jardins ; que le plan d'implantation de la situation projetée démontre le maintien des arbres existants dans le jardin ;
Considérant que la démolition des annexes arrière n'engendre aucune diminution de la valeur patrimoniale du bien ; que la nouvelle annexe, par ses qualités architecturales et son intégration au bâtiment principal, participe à la mise en valeur du bien ;
Considérant que la demande permet par ailleurs d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot grâce à la végétalisation de la toiture de l'annexe ;
Considérant, au vu de ce qui précède, que la construction de la nouvelle annexe s'inscrit favorablement dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ; qu'elle contribue au maintien, voire au renforcement, des qualités environnementales et paysagères du site ;

Considérant en outre que la construction de l'annexe, ainsi que la rehausse du mur au droit de la mitoyenneté avec le n° 115, présentent un faible impact en termes de portées d'ombre sur cette parcelle ; qu'aucune ouverture, de jour ou de vue, n'y est pratiquée ; qu'au vu de ce qui précède, la construction de cette annexe correspond au bon aménagement des lieux ; que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU peuvent dès lors être accordées ;

Considérant qu'un document photographique révèle que la modification de la toiture à versants ainsi que la construction de la lucarne en façade avant étaient déjà réalisées en 1953 ; que la toiture, telle que modifiée, s'intègre au cadre urbain environnant ;
Considérant que la lucarne en façade avant, bien que présentant un caractère anecdotique au regard du gabarit de la toiture mansardée, maintient un rapport d'échelle adéquat par rapport au volume bâti et à la façade à rue ;
Considérant qu'au vu de ce qui précède, la modification de la toiture et la construction de la lucarne en façade avant peuvent être admises ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur de la façade arrière permet d'assurer une cohérence des finitions de celle-ci tout en améliorant le confort thermique de la maison unifamiliale ; que cette mesure est dès lors être acceptée ;

Considérant qu'après analyse, il apparaît que le relief du jardin n'est pas significativement modifié ; que la différence de niveau entre la terrasse projetée et la terrasse existante demeure minime ; que cette intervention est acceptable ;

Considérant que l'extension de la maison unifamiliale, par la construction de la nouvelle annexe, participe à l'amélioration de son habitabilité, notamment par l'aménagement d'un espace permettant une circulation plus aisée entre la salle à manger et la cuisine ; que l'agencement de ces espaces favorise un meilleur accès à la zone de cours et jardins ainsi qu'un meilleur éclairement naturel des deux premières travées du bel-étage ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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 demande prévoit la suppression de la citerne existante et son remplacement par une nouvelle citerne implantée sous la terrasse du jardin ;
Considérant qu'à l'analyse approfondie du dossier, il apparait que le projet déroge le RCU en termes d'infiltration ;
Considérant cependant, au regard de la superficie de l'annexe, que des mesures d'infiltration peuvent être envisagées au niveau des espaces extérieurs (terrasse et ou jardin) ; qu'il convient dès lors de prévoir de les prévoir ;
Considérant qu'il y a également lieu de produire une note technique permettant de démontrer la conformité du dispositif de gestion des eaux pluviales aux prescriptions du RCU en la matière.

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Envisager l'implantation de la nouvelle citerne sous la terrasse ;
- Produire une note technique permettant de démontrer la conformité du dispositif de gestion des eaux pluviales aux prescriptions du RCU en la matière.

Les dérogations au RRU, Titre I, articles 4 et 6 sont accordées.

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 a 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.