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 20/10/2026
Urbanisme Environnement

AVIS : PU 28395

Angle av. de la Verrerie et rue Louis Lumière

Construire un immeuble d'angle de 3 logements avec 1 garage d'une capacité de 2 emplacements de stationnement, et aménager une terrasse au 1er étage

---

Etaient présents
Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest - Secrétariat
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
Administration régionale en charge des monuments et sites

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 22/09/2026 au 06/10/2026 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate deux réactions ;
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 ;
Considérant que la situation légale du bien est un terrain à bâtir ;
Considérant qu'en date du 27/08/2020, une première demande de permis d'urbanisme (PU27507) visant la construction d'un immeuble de quatre étages comprenant cinq logements et deux emplacements de stationnement pour véhicules motorisés a été introduite ; que cette demande a fait l'objet de deux avis défavorables de la Commission de concertation ;
Considérant qu'en 2022, une deuxième demande de permis d'urbanisme (PU28094), portant sur la construction d'un immeuble d'angle de trois étages comprenant trois logements et deux emplacements de stationnement, a été introduite ; que cette demande a ensuite été classée sans suite ;
Considérant que la présente demande s'inscrit dans la continuité de ces démarches antérieures et constitue la troisième version du projet, introduite en 2023 ;
Considérant qu'en séance précédente, la demande a fait l'objet d'un avis défavorable ;
Considérant que, conformément à l'article 126/1 du CoBAT relatif aux modifications de demande en cours de procédure, le demandeur a sollicité l'introduction de plans modificatifs ;

Objet de la demande modifiée,

Considérant que la demande modifiée porte sur la construction d'un immeuble d'angle comprenant trois logements et deux emplacements de stationnement ; que l'objet principal de la demande demeure inchangé ;

Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les actes et travaux suivants :
- actes et travaux en intérieur d'ilot (PRAS – prescriptions générales, 0.6) pour la couverture de la parcelle et la rehausse du mur en mitoyenneté avec le n° 33 de la rue Louis Lumière,
- modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS – prescriptions particulières, 1.5.2°) pour l'immeuble,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, article 3 pour l'implantation de l'immeuble,
- dérogation au RRU, Titre I, article 4 pour la couverture de la parcelle et la rehausse du mur en mitoyenneté avec le n° 33 de la rue Louis Lumière,
- dérogation au RRU, Titre I, article 5 pour la hauteur de la façade à rue,
- dérogation au RRU, Titre I, article 6 pour la hauteur des toitures,
- dérogation au RRU, Titre I, article 10 pour la hauteur sous plafond du balcon au 1er étage côté avenue de la Verrerie et la partie du bâtiment en porte-à-faux,
- dérogation au RRU, Titre I, article 11 pour le traitement de la zone de recul,
- dérogation au RRU, Titre I, article 13 pour l'imperméabilisation de la zone de cour et jardins dans sa totalité,
- dérogation au RRU, Titre VIII, article 6 pour le nombre de places de stationnement voitures ;
- dérogation au Règlement Communal sur la Bâtisse et la Voirie (RCVB), Titre XIX pour la zone de recul ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué, notamment pour les dérogations au RRU et au RCVB ;

Considérant que les réactions introduites lors de l'enquête publique portent sur les aspects suivants :
- le projet modifié maintienne un nombre important de dérogations au RRU,
- les finitions des parois en crépit sur isolant (erreur de lecture des plans),
- la demande de veiller au maintien d'un langage architectural contemporain, compte tenu du caractère hétéroclite du cadre urbain environnant,
- la difference de hauteur trop importante par rapport à la construction attenante au n° 33 de l'avenue Louis Lumière,
- du point de vue de la procédure, erreur d'affichage par rapport à l'axonometrie du bâtiment projeté ;

Motivation

Considérant que la demande maintient la couverture du rez-de-chaussée en intérieur d'îlot sur l'ensemble de son emprise ; que ce choix apparaît justifié au regard de la faible profondeur de la parcelle ainsi que de l'implantation et de la hauteur des constructions voisines ; que ces contraintes ne permettent pas l'aménagement, au niveau du rez-de-chaussée, d'un espace de

jardin présentant des qualités d'usage suffisantes ; qu' au bénéfice du logement situé au premier étage, la demande prévoit l'aménagement d'un espace d'agrément sous forme de terrasse associé à des surfaces de végétalisation intensive ;
Considérant que cette construction en intérieur d'îlot implique la rehausse du mur implanté en limite mitoyenne avec la parcelle sise au n° 33 de la rue Louis Lumière ; qu'il convient, que le parement du mur rehaussé présente, du côté de cette propriété voisine, une finition soignée, uniforme et en harmonie avec le contexte bâti environnant ; que, moyennant le respect de cette condition, la rehausse projetée peut être considérée comme compatible avec les objectifs poursuivis par la prescription générale 0.6 du PRAS.

Considérant que le projet se distingue des constructions alignées du même côté de la rue Louis Lumière par une hauteur plus importante ; que cette différence de gabarit contribue toutefois à marquer l'angle de l'îlot et trouve un écho dans les hauteurs des immeubles situés en vis-à-vis ; que, compte tenu de cette configuration urbanistique particulière, la hauteur projetée peut être admise sans compromettre l'harmonie du cadre bâti environnant ;

Considérant que l'immeuble projeté est implanté à l'alignement de la voie publique et contre les limites mitoyennes ; que cette implantation est conforme aux dispositions de l'article 3 du Titre I du RRU ; que la demande de dérogation à cet article apparaît dès lors sans objet ;

Considérant que la couverture de la parcelle ainsi que la rehausse du mur en mitoyenneté du côté du n° 33 de la rue Louis Lumière permettent de rétablir une limite parcellaire claire et cohérente sans engendrer de nuisances significatives pour la propriété voisine, notamment en termes d'ensoleillement, d'éclairement naturel ou de vues directes ; que pour la couverture en fond de parcelle les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU peuvent être accordées ; que pour la rehausse du mur en mitoyenneté la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU peut aussi être accordée ;

Considérant qu'en séance précédente, la Commission de concertation a estimé que la hauteur proposée pour l'immeuble pouvait se justifier au regard des caractéristiques de la parcelle, située à l'angle de l'îlot ; que cette hauteur présente une cohérence avec celle de l'immeuble situé en vis-à-vis, à l'angle de l'avenue de la Verrerie et de la rue Louis Lumière ; que l'écart de hauteur par rapport à l'immeuble mitoyen implanté du côté de l'avenue de la Verrerie demeure par ailleurs limité ; que, dès lors, la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU peut être admise ;

Considérant que le balcon projeté au premier étage du côté de l'avenue de la Verrerie présente une saillie située à une hauteur inférieure à 2,50 m au-dessus du domaine public ; que cette configuration est susceptible de porter atteinte au confort du cheminement des piétons ; qu'une telle disposition ne se justifie pas dans le cadre d'une construction nouvelle, dès lors qu'une conception alternative respectant les prescriptions du RRU apparaît parfaitement réalisable ; qu'il convient dès lors de revoir le projet sur ce point ; que la dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU ne peut être accordée en ce qui concerne le balcon à rue du premier étage ;
Considérant que la partie en porte-à-faux du volume se développe sur toute la largeur de la façade à l'angle de l'îlot ; que cette situation a été analysée au regard des dispositions de l'article 10 du Titre I du RRU ;
Considérant toutefois qu'il ressort de l'analyse du projet que cette partie en porte-à-faux ne peut être assimilée, au sens strict, comme dérogatoire à l'article 10 du Titre I du RRU ;
Considérant cependant que les dimensions, la massivité et la hauteur libre réduite de cette partie en porte-à-faux par rapport au niveau de la zone de recul lui confèrent une présence particulièrement marquée dans le paysage urbain ; que son expression architecturale ainsi que sa logique structurelle apparaissent insuffisamment cohérentes ; qu'il convient dès lors d'en revoir la conception afin d'en réduire l'impact volumétrique et d'en renforcer la cohérence architecturale ;

Considérant que la demande prévoit que la zone de recul soit aménagée, à l'exception des accès piétonnier et carrossable, en surfaces végétalisées et perméables de pleine terre ; que cette proposition participe à l'amélioration des qualités paysagères de l'immeuble et correspond au bon aménagement des lieux ; qu'il convient toutefois de veiller au respect des dispositions de

l'article 11 du Titre I du RRU ainsi que du RCVB, notamment en ce qui concerne les caractéristiques et le traitement des clôtures en limite de la zone de recul ;

Considérant que l'imperméabilisation totale de la parcelle se justifie au regard de sa faible superficie et de sa configuration particulière ; que l'aménagement de superficie perméables au niveau du sol ne permettrait pas de dégager des espaces présentant une réelle qualité d'usage ou un bénéfice environnemental significatif ; que la demande prévoit, en compensation, la création de surfaces végétalisées, notamment sous forme de toitures végétalisées et d'aménagements plantés ; que, dès lors, la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU peut être accordée ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU relative au nombre insuffisant d'emplacements de stationnement pour voitures peut être accordée dès lors que :
- la configuration particulière de la parcelle, située à l'angle de l'îlot, limite les possibilités d'aménagement de places de stationnement supplémentaires sans compromettre la qualité du projet ;
- la demande prévoit un local vélos aisément accessible depuis l'espace public et offrant un nombre d'emplacements conforme aux besoins générés par le projet ;
- l'écart entre la norme réglementaire et la situation projetée demeure limité à un seul emplacement de stationnement ;

que, dans ces conditions, l'insuffisance constatée apparaît admissible et ne compromet pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet prévoit, au sein du garage, une aire de dégagement attenante aux emplacements de stationnement ; que cette aire permet une utilisation des places présentant des caractéristiques équivalentes à celles recherchées pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite ; que cet aménagement améliore les conditions d'usage du garage et répond aux objectifs poursuivis par le RRU ; qu'il participe dès lors au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande prévoit la végétalisation de l'ensemble de la toiture plate de l'immeuble ; qu'au-delà de son apport en termes d'amélioration du cadre végétal de la parcelle, cette mesure contribue à renforcer les performances environnementales du projet ; qu'elle participe notamment à l'amélioration du confort thermique du bâtiment, à la rétention temporaire des eaux pluviales ainsi qu'à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur en milieu urbain ; que cet aménagement présente dès lors un intérêt tant pour le projet que pour son environnement immédiat ; qu'il convient cependant que la végétalisation de la toiture se fasse de manière semi-intensive (10 cm de substrat minimum) ; que cette augmentation de l'épaisseur pourrait avoir pour conséquence de diminuer le potentielle de récupération des eaux et que la pertinence de la citerne pourrait être réévaluée ;

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 privilégie une gestion intégrée des eaux pluviales combinant la récupération des eaux de pluie au moyen d'une citerne de stockage, leur valorisation pour les usages domestiques prévus, ainsi que leur infiltration au travers des aménagements végétalisés ; qu'en cas d'événements pluvieux exceptionnels, le projet prévoit en outre un dispositif complémentaire de temporisation et d'infiltration implanté sous le garage ; que cette stratégie de gestion des eaux pluviales s'inscrit dans une logique de gestion à la source ; qu'elle reprend les principes recommandés par Bruxelles Environnement et respecte les prescriptions du RCU en matière de gestion des eaux pluviales ; que ces dispositions participent dès lors au 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 ;
Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

SIAMU
Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Veiller à ce que le parement du mur rehaussé présente, du côté du n° 33 de la rue Louis Lumière, une finition soignée, uniforme et en harmonie avec le contexte bâti environnant, préciser celle-ci dans les plans de réalisation ;
- Revoir la conception architecturale dans le respect des règlementations en :
  - ° Revoyant la hauteur libre sous balcon du premier étage dans le respect du titre I du RRU ;
  - ° Réduisant l'impact du porte-à-faux par exemple en le supprimant ou diminuant sa largeur et en augmentant la hauteur libre sous celui-ci ;
- Pour la zone de recul veiller au respect des dispositions de l'article 11 du Titre I du RRU ainsi que du RCVB, notamment en ce qui concerne les caractéristiques et le traitement des clôtures en limite de la zone de recul (clôtures et murets) ;
- Végétaliser de manière semi-intensive la toiture principale du bâtiment et réévaluer la pertinence de la citerne de récupération ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les recommandations générales émises dans l'avis du SIAMU.

La dérogation au RRU, Titre I, article 4 est accordée.
La dérogation au RRU, Titre I, article 5 est accordée.
La dérogation au RRU, Titre I, article 6 est accordée.
La dérogation au RRU, Titre I, article 10 est réfusée.
La dérogation au RRU, Titre I, article 13 est accordée.
La dérogation au RRU, Titre VIII, article 6 est accordée.

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.