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 03/11/2026

Urbanisme Environnement

AVIS : PU 29229

Angle Avenue Ulysse 1 et Avenue Minerve 2

Imperméabiliser une partie de la zone de recul et de cours et jardins, installer une clôture, abattre 2 arbres à haute tige, et mettre en conformité la modification de destination du rez-de-chaussée d'équipement en 1 logement, l'extension du logement du 2ème étage aux combles, l'aménagement d'un ascenseur intérieur et des façades (châssis, porte d'entrée et de garages)

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 06/10/2026 au 20/10/2026 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 2 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 situé au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et ses modifications ultérieures, en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
Considérant que le bien est situé dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 1 « Quartier des Sept Bonniers », au sein de l'îlot 4 ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme PU17902 pour la construction d'un immeuble comprenant deux appartements, un cabinet médical et deux garages a été délivré le 27 avril 1962 ;
Considérant que la situation légale du bien, au regard des archives communales, est un immeuble comprenant deux logements, un cabinet médical au rez-de-chaussée et deux garages ;

Objet de la demande
Considérant que la demande vise à :
- imperméabiliser une partie de la zone de recul et de la zone de cours et jardins,
- modifier le relief du sol et aménager une terrasse au 1er étage,
- installer une clôture à front de rue,
- abattre deux arbres à haute tige ;

Qu'elle vise également les mises en conformité suivantes :
- le changement de destination du cabinet médical situé au rez-de-chaussée en un logement,
- l'extension du logement du deuxième étage aux combles afin de former un duplex,
- l'aménagement d'un ascenseur intérieur,
- les modifications apportées aux façades :
    - les châssis,
    - la porte d'entrée,
    - les portes de garage,
    - les garde-corps,
    - les façades en enduit dont celles de l'oriel,
    - le soubassement,
- les modifications de la toiture et des corniches ;

Instruction
Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- modification des caractéristiques urbanistiques du bien, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS, pour l'installation d'une clôture et la mise en conformité des modifications apportées aux façades à rue,
- dérogation à l'article 11, Titre I du RRU, pour l'imperméabilisation partielle de la zone de recul,
- dérogation à l'article 13, Titre I du RRU, pour l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations ci-dessus ainsi que les dérogations suivantes :
- dérogation à l'article 3, Titre II du RRU, pour le séjour du logement situé au rez-de-chaussée,
- dérogation à l'article 8, Titre II du RRU, pour les dimensions du wc au rez-de-chaussée,
- dérogation à l'article 10, Titre II du RRU, pour l'éclairement naturel du séjour au rez-de-chaussée et des chambres 1 du rez-de-chaussée, 1er et 3ème étage,
- dérogation à l'article 2, Titre XIXter du RCBV, pour la zone de recul,
- dérogation à l'article 27, Titre VI du RCBV, pour la clôture,
- dérogation aux prescriptions du PPAS n° 1 « Quartier des Sept Bonniers », concernant l'aménagement de la zone de recul, les clôtures mitoyennes et l'harmonie architecturale des façades et corniches ;

Considérant que lors de l'enquête publique, 2 réactions ont été enregistrées, portant principalement sur :
- l'imperméabilisation excessive de la zone de recul et de la zone de cours et jardins, ainsi que ses conséquences sur l'infiltration des eaux pluviales ;
- l'aménagement des terrasses, susceptible d'engendrer des vues intrusives et des nuisances sonores pour les propriétés voisines ;
- l'abattage des arbres à haute tige, notamment de l'érable sycomore, dont la nécessité n'est pas suffisamment justifiée ;
- le remplacement des haies existantes par des clôtures imposantes, peu adaptées au caractère paysager du quartier ;
- les modifications de l'aspect architectural du bâtiment, notamment les finitions noires en façade, les parements et les tuiles de toiture ;
- le manque de précisions concernant l'implantation des équipements extérieurs de pompe à chaleur et les nuisances acoustiques potentielles qui pourraient en résulter ;
- l'importance des dérogations sollicitées au regard des prescriptions urbanistiques applicables ;

Motivation
Considérant que les modifications apportées aux façades, notamment l'application de finitions de teinte noire sur plusieurs éléments architecturaux, le remplacement des corniches d'origine par des éléments plus volumineux et également de teinte noire, ainsi que la modification du parement du rez-de-chaussée, s'éloignent fortement de la situation de droit et modifient sensiblement l'aspect architectural du bien ; que les plans d'archives et les photographies antérieures aux travaux témoignent d'une composition architecturale cohérente, caractérisée par des parements en briques apparentes, des éléments de façade de teinte claire et des garde-corps métalliques à barreaux verticaux ; que les interventions réalisées introduisent des contrastes marqués et altèrent la lecture de cette composition d'origine ainsi que l'identité architecturale du bâtiment, typique de l'architecture des années 60 ; que le remplacement des garde-corps métalliques par des garde-corps vitrés accentue cette rupture architecturale, ceux-ci ne présentant pas une intégration satisfaisante au regard du caractère du bâtiment ;
Considérant que ces modifications ne permettent pas de garantir l'harmonie architecturale des façades et des corniches, conformément aux prescriptions du PPAS ; que ces interventions ne peuvent dès lors être admises en l'état ;
Considérant que, par ailleurs, les châssis des grandes baies de l'oriel aux premier et deuxième étages ne reprennent plus la division tripartite d'origine, laquelle assurait un alignement avec les divisions des baies situées au rez-de-chaussée ; que cette modification altère la trame d'origine des façades et contribue à la perte de cohérence architecturale du bâtiment ;

Considérant que l'imperméabilisation d'une partie de la zone de recul déroge tant à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme qu'à l'article 2 du Titre XIXter du Règlement sur les Bâtisses et la Voirie ainsi qu'aux prescriptions du PPAS ; que la zone de recul participe à la qualité paysagère de l'espace public et doit conserver un caractère essentiellement végétalisé ; que l'importance des surfaces imperméabilisées nuit à cette fonction ; que cet aménagement ne permet pas de préserver les qualités paysagères de la zone de recul et ne peut dès lors être admis ;

Considérant que la demande prévoit également l'imperméabilisation d'une partie de la zone de cours et jardins, à la suite du déblaiement d'une butte de terre, afin d'aménager une terrasse accessible depuis le premier étage ; que cette superficie imperméabilisée représente plus de la moitié de la zone de cours et jardins et déroge dès lors à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ; que la terrasse projetée risque d'engendrer des vues intrusives vers la propriété voisine située au n° 3 avenue Ulysse ; que le demandeur prévoit l'installation de bacs à plantes afin de limiter ces vues ; que ce dispositif ne constitue toutefois pas une protection suffisante et pérenne ; que les dimensions importantes de la terrasse, son imperméabilisation et l'absence de protection végétale suffisante portent atteinte aux qualités paysagères et environnementales de la zone de cours et jardins ainsi qu'à l'intimité de la propriété voisine ; que cet aménagement ne peut dès lors être admis en l'état ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement de la haie existante en alignement avec l'espace public ainsi qu'en limite mitoyenne avec les deux voisins par une clôture de teinte noire d'environ 1,90 m de hauteur ;
Considérant que le Règlement sur les Bâtisses et la Voirie, article 27, Titre VI du RCBV, prévoit, pour les zones de recul, des clôtures constituées d'une grille en fer fixée sur un soubassement en pierre de taille de 20 à 40 cm de hauteur, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,70 m ou, dans certains cas, des haies vives ; que les prescriptions générales du PPAS n° 1 « Quartier des Sept Bonniers » imposent, dans les zones latérales, des clôtures mitoyennes constituées de haies vives d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
Considérant que la clôture projetée déroge à ces deux dispositions tant par sa hauteur que par ses matériaux ; que, de plus, son caractère imposant modifie sensiblement l'aspect architectural du bien et ne s'intègre pas harmonieusement au contexte paysager environnant ; que la haie existante participe au caractère végétalisé de la zone de recul et contribue à la qualité paysagère de l'espace public et des abords en mitoyenneté ; que son remplacement par la clôture projetée entraîne une dégradation de ces qualités paysagères ; que cette intervention ne peut dès lors être admise ;

Considérant que la demande vise également l'abattage de deux arbres à haute tige, dont un sapin situé en zone de recul et un érable sycomore situé en zone de cours et jardins ;
Considérant que le demandeur justifie l'abattage du sapin par son état sanitaire dégradé ; qu'aucun rapport phytosanitaire n'est toutefois fourni pour attester de son dépérissement et justifier la nécessité de son abattage ; que le demandeur prévoit la plantation de trois arbres fruitiers en zone de recul en compensation de cet abattage ; que cependant, l'article 2 du Titre XIXter du Règlement sur les Bâtisses et la Voirie interdit les plantations à haute tige en zone de recul ; que les plantations compensatoires proposées ne sont dès lors pas conformes aux prescriptions réglementaires et ne permettent pas de garantir un aménagement végétal qualitatif de la zone de recul ;

Considérant que l'abattage de l'érable sycomore est quant à lui justifié par sa situation en limite mitoyenne ; que les photographies fournies ne montrent toutefois aucun dégât causé par cet arbre à la limite mitoyenne ; que cette demande d'abattage n'apparaît pas justifiée ; que les arbres participent notamment aux qualités végétales de l'îlot et à la gestion des eaux pluviales des parcelles ; qu'il apparaît en revanche qu'une partie des terres a été excavée au pied de celui-ci, entraînant une exposition partielle du système racinaire ; que cette intervention est susceptible de compromettre sa stabilité et sa pérennité ; que l'absence de remise en état du sol au niveau de son pied ne permet pas de garantir sa bonne conservation ; qu'il y a lieu de rappeler que pratiquer toute intervention susceptible de mettre en péril la survie d'un arbre à haute tige constitue une infraction au sens de l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ; que l'abattage de cet arbre ne peut dès lors être admis ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la transformation du cabinet médical situé au rez-de-chaussée en un logement d'une chambre ; que ce logement présente plusieurs dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'en effet, la superficie du séjour avec cuisine ouverte est inférieure aux 28 m² requis par l'article 3 ; que le local regroupant le WC, la douche et le lavabo présente une superficie de seulement 2 m², insuffisante pour assurer une utilisation confortable de ces équipements et ne respectant pas les dimensions réglementaires minimales prévues à l'article 8 pour le WC ; que, par ailleurs, les surfaces éclairantes du séjour avec cuisine ouverte et de la chambre sont insuffisantes au regard des exigences de l'article 10 ; que l'accumulation de ces dérogations compromet la qualité résidentielle et les conditions d'habitabilité du logement ; que l'aménagement proposé ne permet pas de garantir des conditions d'habitabilité satisfaisantes ; que les dérogations aux articles 3, 8 et 10 du Titre II du RRU ne peuvent dès lors être accordées ;
Considérant que la demande vise également à mettre en conformité l'extension du logement du deuxième étage vers les combles afin de former un duplex ; que cet aménagement permet d'augmenter la superficie habitable du logement sans créer d'unité supplémentaire ; que les combles sont de superficie confortable ; que cette extension apparaît acceptable ;

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 vers 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 note technique relative à la gestion des eaux pluviales précise que les eaux de pluie sont actuellement rejetées directement dans le réseau d'égouttage et qu'aucun dispositif de récupération, d'infiltration ou de temporisation n'est prévu ; que le projet augmente les superficies imperméabilisées de la parcelle au niveau de la zone de cours et jardins et de la zone de recul ; que cette situation ne permet pas d'assurer une gestion durable des eaux pluviales ; que l'absence de dispositif de gestion des eaux pluviales adapté ne permet pas de répondre aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme, notamment en matière de dispersion des eaux sur la parcelle et de temporisation avant rejet à l'égout ;

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

Considérant que le projet présente de nombreuses interventions qui portent atteinte aux qualités architecturales du bâtiment, aux qualités paysagères et végétales de la parcelle ainsi qu'aux conditions d'habitabilité du logement situé au rez-de-chaussée ; que les dérogations sollicitées ne sont pas suffisamment justifiées au regard des caractéristiques du bien et de son environnement ; que le projet ne peut dès lors être admis en l'état.

AVIS DÉFAVORABLE (unanime)

Les dérogations sollicitées sont refusées.

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.