

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

Commission de concertation

séance du 23/09/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28955

Avenue Victor Rousseau 143

Modifier des baies en façade arrière (visibles depuis l'espace public), mettre en conformité la construction d'un sous-sol, la modification du nombre de logements de 3 à 4, la modification du relief du sol en partie arrière de l'immeuble, et la façade avant (châssis et porte d'entrée)

Etaients 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

Etaients 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 26/08/2025 au 09/09/2025 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 3 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 ;

Situation existante

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'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU17118 pour la construction de l'immeuble a été délivré le 27/06/1957 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de rapport comprenant trois logements et trois garages ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- la construction d'un niveau supplémentaire au sous-sol,
- la modification du nombre de logements de 3 à 4,
- la modification du relief du sol en partie arrière de l'immeuble,
- la modification de la façade avant (châssis et porte d'entrée) ;

Qu'elle vise également à modifier des baies en façade arrière, visibles depuis l'espace public ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en ce qu'elle implique des modifications de l'intérieur d'îlot (PRAS, prescriptions générales 0.6) pour la modification du relief du sol supérieure à 50 cm ;

Considérant que les actes et travaux ne sont pas dispensés de l'avis du Fonctionnaire Délégué, la demande est dès lors soumise à son avis ;

Considérant que lors de l'enquête publique, 3 réactions ont été enregistrées, portant principalement sur :

- l'inaccessibilité du local situé en sous-sol, en raison d'un escalier balancé étroit et d'une cage d'escalier trop étroite, rendant impossible l'usage pour les vélos électriques, les landaus ou même des vélos de petite taille,
- l'absence de local vélos/poussettes fonctionnel au rez-de-chaussée ;

Motivation

Considérant que l'ajout d'un niveau au sous-sol, résultant d'un dénivelé non pris en compte dans les plans d'archives et impliquant un logement supplémentaire, semble dater de l'époque de la construction du bien ; que cela se vérifie par les techniques constructives employées ; que ces éléments peuvent donc être considérés comme intégrés au contexte urbain environnant ;

Considérant de plus que le logement supplémentaire, à savoir un studio situé à l'arrière au rez-de-chaussée, ne présente aucune dérogation aux normes d'habitabilité ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée à l'arrière ; qu'elle est de faible superficie, il y a lieu cependant de privilégier pour celle-ci un revêtement perméable afin d'améliorer la qualité de pleine terre et végétale de l'intérieur d'îlot, conformément aux objectifs du PRAS ;

Considérant que le local vélos/poussettes proposé n'est pas facilement accessible, en raison de la forme en demi-cercle de l'escalier ; que cependant la configuration de l'immeuble ne permet pas son aménagement au rez-de-chaussée ; que le bien comporte des garages ;

Considérant que le remplacement des châssis de l'ensemble des fenêtres et de la porte d'entrée par des modèles en PVC respectant les divisions d'origine apparaît acceptable ; que l'immeuble ne présente pas d'enjeux patrimoniaux ; que le nouveau dessin de la porte d'entrée, par sa simplicité, s'intègre au reste de l'immeuble ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, auquel il y a lieu de se conformer intégralement.

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Privilégier, pour la terrasse arrière, un revêtement perméable ;
- 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.

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.