

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

# Commission de concertation

## séance du 12/05/2026

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 29095

Rue des Alliés, 335

**Mettre en conformité la modification de la porte d'entrée et du nombre de logements aux étages d'unifamilial en 3 logements distincts avec aménagement des combles, et aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage et une rehausse partielle de toiture côté arrière.**

---

Étaient 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

Étaient 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 14/04/2026 au 28/04/2026 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 ;~~

### 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 ;

Considérant que la maison et l'atelier ont été construits après délivrance d'un permis en 1905 (PU3804) ; que la maison contiguë aux numéros 331/333 a été construite après délivrance d'un permis en 1909 dans le contexte d'un ensemble bâti avec la parcelle au numéro 335 ; qu'après l'obtention d'un permis la même année, une annexe modifiant la superficie de la cour entre les le bâtiment à rue aux numéros 331/333 et l'atelier, a été construite; qu'un permis pour la construction d'une lucarne a été délivré en 1958 ;

Considérant que la situation légale du bien au numéro 335 au regard des archives communales est une activité productive au rez-de-chaussée et 1 logement aux étages du bâtiment à rue ;

### Objet de la demande

Considérant que la demande concerne le bâtiment à rue au numéro 335 et la cour arrière ;

Considérant que la demande vise la mise en conformité des actes et travaux suivants :

- la division du logement aux étages en trois logements distincts,
- l'installation en façade à rue d'une porte différente de celle de la situation de droit ;

Considérant que la demande vise aussi :

- le réaménagement des logements existants et non conformes en 2 appartements 1 chambre et 1 duplex 1 chambre reparti entre le 3<sup>ème</sup> étage et les combles,
- la transformation du versant arrière de la toiture par la reconstruction de la lucarne existante, l'aménagement d'une terrasse et la construction d'un volume d'accès à la terrasse,
- l'aménagement des 3 travées au rez-de-chaussée pour l'exercice d'une activité productive,
- le réaménagement de la cour avec démolition partielle de l'annexe entre l'atelier et le numéro 335 et le démontage du volume en porte-à-faux en façade arrière du numéro 335,
- la modification de la façade à rue par le remplacement de certains châssis,
- la modification de la façade arrière après démontage du volume en porte-à-faux ;

### Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6) pour la reconstruction de la lucarne, la terrasse, le volume d'accès ainsi que pour les modifications – maintenues et apportées – dans la cour,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 4 pour la reconstruction de la lucarne, la terrasse, le volume d'accès ainsi que pour les modifications – maintenues et apportées – dans la cour,
- dérogation au RRU, Titre I, Article 6 pour le volume d'accès à la terrasse au niveau des combles ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué, notamment pour les dérogations au RRU, Titre I énoncées ci-avant ;

### Motivation

Considérant que la reconstruction de la lucarne arrière, l'aménagement de la terrasse et la construction du volume d'accès ne se présentent pas en tant qu'ensemble cohérent étant donné le manque d'articulation entre les trois éléments ; que cet aspect contribue à une mauvaise écriture de l'ensemble par rapport à la logique architecturale du versant, notamment en ce qui concerne la superposition de la terrasse et la lucarne ; que cette proposition ne tend pas donc, à améliorer les qualités esthétiques et architecturales en partie arrière de l'immeuble ; que la proposition ne parvient pas à s'inscrire dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la demande vise à une plus grande harmonisation de la façade arrière, notamment par le démontage du volume en porte-à-faux et l'uniformisation des finitions des parties pleines et des châssis ;

Considérant que la demande prévoit la démolition d'une partie des annexes au rez-de-chaussée et le démontage d'une construction en porte-à-faux ; que la demande prévoit de recréer une petite surface végétale dans la cour ; que ces interventions visent à aérer la cour et de lui donner une meilleure lisibilité en tant qu'espace ouvert et de répartition entre les différents bâtiment qui la configurent ;

Considérant cependant, que la demande maintient l'annexe modifiée abritant les toilettes entre l'atelier et le bâtiment aux numéros 331/333 ; que ce choix s'avère regrettable compte tenu de l'exiguïté de la cour ; que l'annexe a été construite devant l'une des baies arrière du bâtiment aux numéros 331/333 ; que le maintien de l'annexe ne se conforme non plus, à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant par rapport aux modifications du versant arrière, que la proposition risque d'engendrer des nuisances telles que des portées d'ombres sur la parcelle voisine au numéro 337, vu l'orientation et implantation des constructions du contexte urbain immédiat ; que la terrasse risque d'engendrer des vues intrusives vers le voisinage immédiat, vu la hauteur à laquelle cette terrasse est proposée ; que de ce qui en découle, les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 sont refusées pour ces modifications ;

Considérant que les logements tels que proposés présentent un niveau de confort convenable au sens du RRU, Titre II ; que cependant, il s'agit dans les trois cas de logements 1 chambre ; que ce manque de mixité s'avère justifiable étant donné que le bien ne se prête pas à l'occupation de familles vu la mixité d'activités, la proximité des constructions, le manque de jardin et la difficulté d'aménager des terrasses d'agrément ; que de ce qui en découle, les logements proposés pourraient être acceptés ;

Considérant cependant que la demande ne se conforme pas assez à la prescription 17, Titre II du RRU, en ce que le local vélo proposé s'avère trop exigü pour un rangement convenable de vélos et poussettes ; que de plus, cette proposition consolide une certaine densité du bâti en intérieur d'îlot par le maintien de l'annexe entre l'atelier et le bâtiment aux numéros 331/333 ; que cette proposition ne peut dès lors être retenue ;

Considérant qu'en façade à rue du numéro 335, la porte à double battant existante diffère du modèle identifié dans les plans de la situation de droit ; que cependant, il s'agit d'une porte qualitative et d'ancienne facture, qui s'insère harmonieusement dans la composition architecturale de cette façade ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis en PVC au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage, par des modèles en bois dans le respect de l'architecture d'origine de cette façade, notamment en ce qui concerne le cintrage des baies ;

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée pour l'exploitation d'une activité productive, répond au bon aménagement des lieux compte tenu des caractéristiques des pièces peu aptes à l'habitation ; que cette mesure pourrait être acceptée ;

Considérant qu'à l'analyse de la demande il a été constaté que :

- le changement d'utilisation de l'atelier en activité de production de biens immatériels n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme accordé, que la demande ne spécifie pas la nature de l'utilisation en situation de fait,
- la toiture de l'atelier a été modifiée,
- la délimitation par rapport à la parcelle aux numéros 331/333 ainsi que l'annexe construite sur cette parcelle diffèrent de la situation de droit ;

Considérant que des actes et travaux ont été réalisés sans permis préalablement octroyé, dans les parcelles aux numéros 331/333 et 335, à savoir :

- l'augmentation de la surface de l'annexe abritant les toilettes entre l'atelier et le bâtiment à rue aux numéros 331/333,
- l'augmentation, au rez-de-chaussée, de la surface de l'annexe entre le bâtiment à rue au numéro 335 et l'atelier,
- la modification de la cour suite à la construction des annexes arrière aux numéros 331/333,
- la construction d'un volume en porte-à-faux au niveau du 1<sup>er</sup> étage arrière du bâtiment à rue au numéro 335,
- la modification de la toiture de l'atelier ;

Considérant par ailleurs, le manque dans les documents de la demande, d'information au regard de l'atelier en fond de parcelle et par rapport à la parcelle aux numéros 331/333 ; que la commission de concertation se voit dans l'incapacité de statuer convenablement sur la présente demande à cause de ce manque ;

Considérant que les plans de la demande présentent des erreurs de cohérence entre plans et coupes, en ce qui concerne la lucarne et la terrasse arrière ;

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 vise le maintien et la mise en utilisation de la citerne d'eau de pluie ; que cependant, il est regrettable que la demande ne vise pas une amélioration plus importante de la gestion des eaux pluviales dans le respect du RCU en la matière, compte tenu de la densité en nombre de logements souhaitée ;

Vu l'avis favorable du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-capital (SIAMU).

**AVIS DEFAVORABLE (unanime)**

**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.*