

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

Commission de concertation

séance du 09/06/2026

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29146

Bd Guillaume Van Haelen 22-26 / Rue des Alliés 216-218

Réaliser des travaux structurels avec ouverture de baies en façade arrière et réaliser une terrasse arrière

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest
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 12/05/2026 au 26/05/2026 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 situé dans le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone mixte, le long d'un espace structurant ;

Considérant que, sur la parcelle, une première construction a eu lieu après délivrance d'un permis en 1908 ; que des transformations, dont la démolition et la reconstruction de la maison au numéro 22 du boulevard Guillaume Van Haelen et la construction d'un parking souterrain en intérieur d'îlot (1997), se sont succédé entre 1941 et 2021 ;

Considérant que le bien fait partie d'un grand ensemble de style éclectique attribué à l'architecte E. Cassan ; que cet ensemble est composé de deux maisons bourgeoises (situées au boulevard G. Van Haelen n° 22 et rue des Alliés n° 220) et deux immeubles de rapport (situés aux numéros 24 et 26 du boulevard G. Van Haelen, et 216-218 de la rue des Alliés 216-218) ;

Considérant que le bien est inscrit à l'Inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales, est un immeuble comprenant 29 logements ;

Objet de la demande

Considérant que la demande porte uniquement sur le logement au rez-de-chaussée, côté gauche ;

Considérant que la demande vise les travaux suivants :

- le réaménagement du logement avec travaux à la structure,
- l'ouverture d'une baie en façade arrière,
- la réalisation d'une terrasse et d'un escalier d'accès au jardin,
- le remplacement des châssis côté rue ;

Instruction de la demande

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

- actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS – prescriptions générales, 0.6) pour la terrasse et son escalier,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour la terrasse et son escalier ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en ce qu'elle vise des actes et travaux sur un bien inscrit à l'Inventaire scientifique du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (Code Bruxellois de l'aménagement du Territoire - CoBAT, art. 207, 5°) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué en raison de la dérogation au RRU, Titre I, énoncée ci-avant ;

Motivation

Considérant que la terrasse et l'escalier d'accès au jardin parviennent à s'intégrer de manière cohérente dans la volumétrie arrière de l'immeuble grâce à leur aspect léger et sobre ; qu'ils contribuent ainsi à maintenir les qualités esthétiques de l'intérieur d'îlot ; que, du fait que la terrasse est proposée en porte-à-faux, les qualités de perméabilité de la zone de jardin sont maintenues ; qu'en conclusion, la terrasse et l'escalier proposés s'inscrivent positivement dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la surélévation de la terrasse n'est que de 1m ; que, de ce fait, l'impact en termes de vues sur la parcelle voisine s'avère peu important ; que cette terrasse améliore l'accès au jardin ; que, par conséquent, la dérogation au RRU (Titre I, art. 4) pour la terrasse est accordée ;

Considérant que la demande vise à améliorer le confort thermique du logement par le remplacement des châssis côté rue par des modèles double-vitrage en bois, dans le respect des modèles d'origine ; que le remplacement prévu respecte les qualités patrimoniales et architecturales de l'ensemble ; que cette proposition est dès lors acceptée ;

Considérant qu'en façade arrière, la demande prévoit la création d'une grande baie vitrée visant à renforcer davantage la relation entre les espaces intérieurs et extérieurs et à retrouver un éclairage naturel plus généreux pour le séjour et la salle à manger ; que cette ouverture s'intègre convenablement en façade arrière, étant donné notamment qu'elle ne dépasse pas la hauteur du volume d'accès aux parkings au centre de la façade ;

Considérant que l'aménagement prévu pour le logement permet d'améliorer son habitabilité, notamment par la rationalisation des espaces de circulation et par la création d'une salle à manger distincte du salon ; que cette proposition correspond au bon aménagement des lieux ;

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 ne présente pas de mesures visant à améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que cependant, la demande constitue une opportunité d'optimiser cette gestion ;

Considérant que le projet présente une opportunité d'amélioration de la gestion des eaux pluviales, qu'il y a lieu d'envisager celle-ci dans le respect du RCU en la matière.

AVIS FAVORABLE (unanime)

La dérogation au RRU, Titre I, art. 4 est accordée.