

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

Commission de concertation

séance du 07/07/2026

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29039

Avenue Van Volxem 397

Rehausser le bâtiment, réaliser une lucarne côté rue, modifier la façade à rue, créer une baie d'accès à l'atelier et mettre en conformité la modification de la couverture de la cour ainsi que l'aménagement d'une terrasse.

Etaient 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

Etaient 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 09/06/2026 au 23/06/2026 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 ;~~

Rétroactes

Vu l'avis de la commission de concertation du 02/12/2025 libellé comme suit :

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 de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant ;

Considérant que deux permis ont été délivrés pour ce bien, à savoir :

- PU 6867 (20/06/1919) relatif à la surélévation d'un volume arrière,
- PU 10527 (30/08/1929) concernant la surélévation des ateliers ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est celle d'une maison unifamiliale implantée à rue et un atelier en intérieur d'îlot sur la parcelle arrière avec servitude de passage pour y accéder ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- rehausser et isoler la toiture,
- créer une lucarne en façade avant,
- aménager une terrasse à l'arrière au 1^{er} étage,
- modifier la façade avant (châssis et le garde-corps) ;

Qu'elle vise également à mettre en conformité :

- la fermeture de la cour,
- les annexes arrière,
- la mise à niveau de la toiture plate arrière au 1^{er} étage,
- les baies modifiées en façade avant et arrière ;

Instruction

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

- application de la clause 0.6 du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones) pour modification de l'intérieur d'îlot, à savoir la rehausse de la toiture et l'aménagement de la terrasse,
- application de la clause 0.12 du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones) pour la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement en profession libérale en zone de forte mixité, pas dans l'objet de la demande ;
- application de la clause 4.5.1 du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) pour la modification des caractéristiques urbanistiques du bien en zone de forte mixité, à savoir la rehausse de la façade à rue,
- dérogation au RRU, titre I, article 4 pour la rehausse de la toiture et l'aménagement de la terrasse,
- dérogation au RRU, titre I, article 6 pour la rehausse de la toiture et la lucarne côté rue ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations précitées ;

Motivation

Considérant que la fermeture de la cour et les annexes construites entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière densifient davantage cet intérieur d'îlot déjà fortement bâti ; que la demande ne se conforme pas aux objectifs de la prescription a du PRAS ; que la suppression de ces extensions et la réouverture de la cour permettraient de rétablir une zone de pleine terre, d'améliorer la ventilation naturelle et de restituer un éclairage conforme au bon aménagement des locaux ;

Considérant que le volume supplémentaire en partie arrière réduit de manière significative l'éclairage naturel des bureaux situés au rez-de-chaussée ; qu'il offre des vues sur la parcelle voisine ;

Que pour améliorer l'éclairage des bureaux, deux fenêtres de toit, sont implantées au niveau de la terrasse du 1^{er} étage ce qui engendre des problèmes d'intimités pour le logement ;

Considérant que les annexes dépassent les trois quarts de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que cette situation résulte de transformations postérieures aux permis délivrés en 1919 et 1929 et se trouve accentuée par la division parcellaire entre les parcelles cadastrées 16C6 et 16D6 ;

Considérant qu'en l'état, le projet ne propose pas d'amélioration suffisante et tend principalement à densifier un ensemble déjà fortement bâti ;

Considérant que le bâtiment présente une configuration complexe répartie sur deux parcelles indépendantes mais fonctionnellement liées ; qu'à ce titre, la question des servitudes évoquée par le demandeur doit être clarifiée ; que le demandeur déclare qu'il est propriétaire de la partie arrière ; qu'il convient de vérifier la compatibilité des affectations avant et arrières celle-ci étant étroitement liées ;

Considérant que le demandeur déclare que le bureau sera l'accessoire du logement à l'étage ce qui répond à la prescription 0.12 du PRAS :

« 2° permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée à 45% de la superficie de plancher du logement existant et que ces activités soient :

a) soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;

b) soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité ; »

Considérant que la rehausse modifie sensiblement la perception de l'immeuble depuis l'espace public ;

Considérant qu'il apparaît regrettable de ne pas profiter de la modification du volume en toiture pour revoir le bandeau supérieur en façade ;

Considérant que la lucarne projetée est d'une dimension excessive ; qu'elle modifie fortement le gabarit existant et s'apparente davantage à un étage supplémentaire qu'à une lucarne ; qu'elle ne s'intègre pas harmonieusement au bâti environnant ;

Considérant que de manière générale la proposition en toiture ne s'intègre pas suffisamment aux caractéristiques des biens environnants ni aux caractéristiques architecturales de l'immeuble.

Avis Défavorable (unanime)

Contexte

Considérant que le demandeur a introduit en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés (01/03 indice C ; 02/03 indice C ; 03/03 indice C) ;

Considérant que ceux-ci répondent partiellement aux conditions émises par la commission de concertation ;

Considérant que la mise en conformité d'une partie des annexes arrière en porte à faux sur la cour a été supprimé des plans et par la même occasion de l'objet de la demande ;

Considérant que la demande est toujours soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol, prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones) pour la rehausse du bâtiment, la modification de la couverture de la cour et l'aménagement de la terrasse,
- application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) pour la modification des caractéristiques urbanistiques du bien en zone de forte mixité, en ce qui concerne la modification de la façade à rue,
- dérogation au RRU, Titre I, article 4, pour la rehausse du bâtiment, la modification de la couverture de la cour et l'aménagement de la terrasse,
- dérogation au RRU, Titre I, article 6, pour la rehausse du bâtiment et la lucarne côté rue.

Considérant que la demande est toujours soumise à l'avis conforme du fonctionnaire délégué sur les dérogations sollicitées.

Motivation

Considérant que les nouveaux plans font apparaître le bâtiment situé sur la parcelle arrière ; que la cour de celui-ci, étroitement liée au fonctionnement de la parcelle faisant l'objet de la demande, est désormais intégrée aux plans, aménagée et partiellement végétalisée ; qu'un arbre y est également prévu ; que cette intervention contribue à améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'ilot ; que les deux parcelles appartiennent au même propriétaire ;

Considérant que le bâtiment arrière est désigné sur les plans comme étant des « Ateliers, Espaces destinés à la production de biens matériels ou immatériels, de stockage, de réparation ou de transformation artisanale » ; que cette dénomination reprend plusieurs affectations prévues par le PRAS et porte dès lors à confusion ; qu'en situation de droit, ce bâtiment est uniquement désigné comme étant un atelier ; qu'il y a dès lors lieu de le désigner simplement comme « Atelier » sur les plans afin d'éviter toute ambiguïté ;

Considérant que le projet prévoit la suppression partielle de l'entresol en porte-à-faux sur la cour ; que cette intervention réduit la densité bâtie en intérieur d'ilot et améliore la perception du passage couvert ; que le projet maintient toutefois la couverture de la cour existante ; que, bien qu'elle ne corresponde pas à celle figurant sur les plans de la situation de droit, celle-ci est présente depuis au moins 1977, comme en attestent les archives BruCiel ; qu'au regard de son ancienneté et de son intégration dans la configuration existante des lieux, la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU relative à la couverture de la cour peut être accordée ; que ces interventions répondent davantage aux objectifs poursuivis par la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le projet prévoit, au niveau de la toiture au 1^{er} étage arrière, la suppression de la fenêtre de toit qui, dans la précédente version, était destinée à assurer l'éclairage naturel des bureaux situés au rez-de-chaussée ; que la nouvelle baie aménagée en façade arrière, en combinaison avec la coupole existante donnant sur la cour couverte, permet d'améliorer l'apport de lumière naturelle vers ces locaux ; que cette configuration est acceptable ;

Considérant que sur cette toiture, les nouveaux plans prévoient un recul végétalisé de 60 cm le long de la limite mitoyenne avec la parcelle arrière ; que, bien que les deux parcelles appartiennent au même propriétaire, le bâtiment arrière est destiné à être mis en location ; qu'il y a dès lors lieu pour plus d'intimité d'élargir cette zone végétalisée ; qu'en outre, compte tenu de la superficie de la terrasse et de l'importance de la dérogation, il convient de porter la zone végétalisée non accessible à 50 % de la toiture plate afin d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot et de répondre davantage aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ; qu'à cette condition, la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU relative à la terrasse peut être accordée ;

Considérant que la réduction des dimensions de la lucarne améliore son intégration dans la composition de la toiture ; que les vues en perspective et les documents 3D produits démontrent une meilleure insertion du projet dans son contexte urbain immédiat ; que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU relative à la lucarne peut être accordée ;

Considérant que le traitement de la façade avant a été revu ; que les nouvelles baies du deuxième étage s'alignent sur celles des niveaux inférieurs et assurent une transition plus harmonieuse entre la façade existante et la rehausse ; que ces modifications améliorent l'intégration du projet dans son contexte bâti ; que, pour cette rehausse, les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU peuvent être accordées ;

Considérant que, toutefois, la suppression des impostes de l'ensemble des baies du premier étage ainsi que des panneaux inférieurs des portes-fenêtres diminue les qualités architecturales et patrimoniales de la façade avant ; qu'il y a dès lors lieu de rétablir les panneaux inférieurs des portes-fenêtres ainsi que les impostes de l'ensemble des baies du premier étage afin de préserver la composition originelle de la façade ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'il convient de réduire les volumes d'eaux pluviales rejetés vers le réseau d'égouttage et de privilégier leur infiltration, leur évaporation ou leur restitution au milieu naturel lorsque les contraintes du site le permettent ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 4.000 litres, la réalisation d'une toiture végétalisée ainsi que la végétalisation partielle de l'intérieur d'îlot ; que ces aménagements constituent une amélioration significative de la gestion des eaux pluviales du bien ;

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

Avis favorable sous conditions (unanime) :

- Désigner le bâtiment situé sur la parcelle arrière simplement comme « Atelier » sur les plans ;
- Porter la zone végétalisée non accessible de la toiture plate du 1er étage à minimum 50 % de sa superficie ;
- Rétablir les impostes de l'ensemble des baies du 1er étage ainsi que les panneaux inférieurs des portes-fenêtres ;
- 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.

La dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU pour la rehausse du bâtiment est accordée ;

La dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU pour la modification de la couverture de la cour est accordée ;

La dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU pour l'aménagement de la terrasse peut être accordée sous réserve du respect des conditions ;

La dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU pour la rehausse du bâtiment est accordée ;

La dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU pour la lucarne en façade avant 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 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.