

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

# Commission de concertation

## séance du 13/05/2025

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28782

Av. Van Volxem, 433

**Rehausser le volume, modifier la façade avant (rez-de-chaussée), réaliser une lucarne en partie arrière, et modifier partiellement la destination d'activité productive en 3 logements au sein de l'immeuble à rue.**

---

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

~~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 15/04/2025 au 29/04/2025 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 5 réclamations/observation ;

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

Considérant qu'un permis (PU1386) pour la construction d'une usine a été délivré le 01/01/1899, qu'un permis (PU14622) pour la construction de la maison a été délivré en 1946, qu'un permis d'urbanisme (PU27963) pour la transformation et la surélévation d'un immeuble à rue avec création de 3 logements et modification du bâtiment arrière d'activité productive en 6 logements et 2 activités productives, a été classé sans suite en 2023 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une activité productive (atelier et construction à rue) ;

---

**Objet de la demande**

Considérant que la demande porte sur la parcelle cadastrale 17Z8 ;

Considérant que la demande ne porte que sur les 5 premières travées des constructions sur cette parcelle ;

Considérant que la demande vise à :

- la modification de la profondeur du 2<sup>ème</sup> étage par la construction d'une travée supplémentaire,
- la rehausse de la construction avec un volume à toiture à 2 versants et lucarne arrière, constitué de 2 niveaux dont un sous combles,
- la modification de la façade à rue existante,
- l'aménagement de 3 logements,
- l'aménagement d'une terrasse arrière au niveau du 1<sup>er</sup> étage et d'une terrasse/balcon au 2<sup>ème</sup> étage,
- la végétalisation des toitures plates;

### **Instruction**

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 l'extension du 2<sup>ème</sup> étage,
- modification des caractéristiques urbanistiques du bien (PRAS – Prescriptions particulières, 3.5.1) pour les extensions prévues,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Articles 4 et 6 pour l'annexe au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle vise des modifications visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – Prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21) pour la rehausse du volume et les modifications en façade avant ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6, énoncées ci-avant ;

Considérants que les observations/réclamations émises pendant l'enquête publique portent principalement sur les aspects suivants :

- le manque d'information concernant la réaffectation du hangar,
- le risque de perte d'ensoleillement compte tenu de la profondeur de l'extension,
- le risque de vis-à-vis intrusifs et la conséquente perte d'intimité pour plusieurs habitants,
- le risque de nuisances à cause des travaux,
- le risque de nuisances sonores à cause des terrasses proposées,
- le constat qu'une partie de la toiture en sheds à l'intérieur d'îlot a été démontée et le manque d'information sur l'état actuel de la toiture,
- la dégradation des infrastructures en intérieur d'îlot,
- la difficulté de développer une activité dans le hangar vu le démontage partiel de sa toiture,
- l'absence de mesures permettant de concrétiser l'utilisation de l'intérieur d'îlot,
- l'absence d'un accès pour les pompiers en intérieur d'îlot en cas de sinistre,
- les faibles mesures proposées pour la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ;

### **Motivation**

Considérant que l'îlot est densément bâti ; que la demande prévoit d'augmenter le taux des constructions en intérieur d'îlot ; qu'elle y prévoit aussi la végétalisation de certaines toitures plates ; que cependant, cette mesure ne parvient pas assez à y améliorer les qualités végétales et paysagères ; qu'il est regrettable que la demande ne propose pas un aménagement plus ambitieux en termes de surfaces de pleine terre et plantées, visant une nette amélioration des qualités esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot et dans le respect de la Prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone de carence en espace vert (source BE) ;

Considérant que la parcelle se trouve en catégorie 3 à l'inventaire de l'Etat du Sol de Bruxelles Environnement - BE (pollution orpheline) ; Que cependant, cette situation n'empêche pas la création de surfaces perméables, de pleine terre et plantées dans la parcelle ;

Considérant que la rehausse de l'immeuble à rue est proposée à l'alignement du bâtiment de référence à gauche (av. Van Volxem, 435) ; que cette rehausse parvient à s'insérer convenablement dans son contexte permettant une transition harmonieuse entre bâtiments en mitoyenneté ;

Considérant que l'extension du 2<sup>ème</sup> étage s'inscrit aussi dans les gabarits des constructions existantes du contexte urbain immédiat ;

Considérant cependant, que la demande ne présente pas de diminution des surfaces construites ; qu'il est regrettable que la demande s'oriente vers une consolidation du bâti dans la parcelle ;

Considérant que la terrasse proposée sur le rez-de-chaussée arrière ne peut être considérée comme un bon aménagement des lieux compte tenu des vues intrusives vers les parcelles voisines ; qu'afin d'améliorer davantage le cadre végétal en intérieur d'îlot, il convient de pratiquer une végétalisation semi-intensive sur cette toiture ;

Considérant qu'il y a lieu de souligner la pertinence du maintien d'activités productives en zone mixte ;

Considérant que la demande ne fait pas mention des aménagements et/ou modification sur cette partie ; que seule la note explicative signale que l'activité productive est maintenue ;  
Considérant qu'il y a lieu de rappeler que la modification d'utilisation d'une activité productive vers une activité productive de biens immatériels est soumise à demande de permis préalable ; que les démolitions peuvent être également soumises à demande de permis préalable ; qu'en outre certaines activités productives peuvent être soumises à permis d'environnement, à obtenir avant la mise en œuvre des travaux nécessaires à l'exploitation ;

Considérant que la demande prévoit deux activités distinctes ;  
Considérant qu'il y a lieu d'étudier la compatibilité de ces deux fonctions ;  
Considérant que seul le rez-de-chaussée est commun avec l'activité productive ;  
Considérant que la distance entre les bâtiments avant et arrière au niveau des étages est relativement importante et permet une affectation distincte ;  
Considérant cependant que le fonctionnement de l'une des activités ne peut entraver le fonctionnement de l'autre activité ; que la sécurité des différents usagers ne peut être compromise ;  
Considérant que les vis-à-vis existants au premier étage entre les bâtiments avant et arrière ne peuvent être acceptés pour assurer la qualité des logements et préserver leur intimité ;

Considérant que la demande se situe dans une zone bien desservie en transport en commun (train, tram, bus) ; que cependant, le parc de stationnement voiture en espace public est restreint et saturé ;  
Considérant que la demande ne prévoit pas de stationnements voiture ; que la demande ne tient pas en compte des aspects mobilité et stationnement desservant le hangar en intérieur d'ilot ;  
Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un espace de stationnement vélos occupant une partie des 2 dernières travées du bâtiment à rue ; que cet espace est facilement accessible depuis la rue ;  
Considérant qu'en termes de mobilité et compte tenu de l'absence de parking pour véhicule motorisé il y a lieu de prévoir des locaux vélos de grande dimension et suffisants tant pour le maintien de l'activité productive que pour les trois nouveaux logements ;  
Considérant que l'avis du SIAMU mentionne que le local vélo doit être cloisonné ;

Considérant au regard de tous les éléments évoqués ci avant, qu'il y a lieu de :

- prévoir un accès distinct pour les logements, tout en garantissant la continuité d'un accès carrossable jusqu'à l'atelier situé à l'arrière de la parcelle ;
- identifier précisément dans les plans la zone dédiée au chargement et déchargement liée à l'activité productive située à l'arrière, et prévoir un emplacement pour les vélos au sein de l'atelier ;
- intégrer un local vélos fermé dédié aux logements ;
- supprimer la terrasse du 1<sup>er</sup> étage (accessible uniquement pour entretien) ainsi que la porte du bâtiment arrière y donnant accès et envisager la végétalisation de celle-ci ;

Considérant que le volume de la rehausse parvient à s'inscrire convenablement dans son contexte du fait de son alignement avec le bâtiment de référence au n° 435 ;

Considérant que la rehausse du volume à rue et l'extension de l'immeuble au niveau du 2<sup>ème</sup> étage, ne sont pas de nature, de par son implantation, à engendrer des nuisances de l'ordre de portées d'ombres, notamment en ce qui concerne la parcelle attenante au n° 431 ; que par rapport au profil mitoyen du bien au n° 435 le dépassement du volume est minime et son impact négligeable ; que de ce qui en découle, les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 pour cette modification pourraient être acceptées ;

Considérant que les plans de la situation projetée montrent que le seul espace aménagé en terrasse d'agrément consiste en une surface arrière de faible profondeur et accessible depuis le 2<sup>ème</sup> étage ; que cette superficie est délimitée correctement, par un garde-corps ;

Considérant que les toitures plates aux étages sont représentées en tant que toitures végétalisées ; que cependant, elles sont indiquées en tant que « terrasses végétalisées non accessibles » ; que cette identification présente des ambiguïtés ;

Considérant que la toiture qui couvre les 2 dernières travées de la construction à rue est maintenue ; que dans les plans de la situation projetée cette toiture est présentée en tant que terrasse avec possibilité de circulation vers les constructions en intérieur d'ilot ; que la demande est lacunaire par rapport à l'utilisation de cette toiture, en relation au logement proposé au 1<sup>er</sup> étage ; qu'au regard de la proximité par rapport aux parcelles voisines, l'aménagement de cette surface en tant que espace

d'agréments et/ou passage vers les constructions en intérieur d'îlot ne peut pas correspondre en aucun cas au bon aménagement des lieux ;

Considérant par ailleurs, que la demande présente une nouvelle incohérence entre les plans du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et l'élévation/coupe arrière ou la toiture couvrant les 2 dernières travées est inexistante ; qu'il convient de corriger cette situation ;

Considérant que la demande propose 3 logements 1 chambre ; que les logements ne présentent pas de dérogations conséquentes à l'habitabilité dans le sens du RRU, Titre II ; que cependant, il est regrettable le manque de mixité du programme ; qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de diversifier l'offre de logements (1 chambre, 2 chambres, etc.), par exemple dans le logement en duplex en inversant les pièces de vie et la chambre ;

Considérant que la demande se conforme à l'art. 3, Titre II du RRU en prévoyant au rez-de-chaussée, des espaces de rangement pour chaque logement ; que cette mesure correspond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la façade avant est soumise à un niveau de bruit important de 75db en multi-exposition ; que l'implantation de chambres en façade à rue n'est pas la plus appropriée ; que, à tout le moins, il convient de prévoir une isolation acoustique au niveau constructif (châssis et structure, dalles entre les logements) ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible (source Géodata – Bruxelles Environnement) ;

Considérant que la parcelle est totalement imperméabilisée ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales, encouragent 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 propose uniquement la végétalisation des toitures plates ; que cependant, la demande modifie toute la superficie de récolte des eaux pluviales du bâtiment à rue par la rehausse de celui-ci ;

Qu'il convient dès lors de fournir une note technique décrivant les mesures de gestion des eaux pluviales dans le respect du RCU ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

### **AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

- Prévoir un accès distinct pour les logements, tout en garantissant la continuité d'un accès carrossable jusqu'à l'atelier situé à l'arrière de la parcelle ;
- Identifier précisément dans les plans la zone dédiée au chargement et déchargement liée à l'activité productive située à l'arrière, et prévoir un emplacement pour les vélos au sein de l'atelier ;
- Intégrer un local vélos fermé dédié aux logements ;
- Supprimer la terrasse du 1er étage (accessible uniquement pour entretien) ainsi que la porte du bâtiment arrière y donnant accès et végétaliser celle-ci en installant au minimum une toiture végétale semi-intensive;
- Fournir une note technique décrivant les mesures de gestion des eaux pluviales dans le respect du RCU ;
- Etudier la possibilité de diversifier l'offre de logements (1chambre, 2 chambres, etc.), par exemple dans les logements en duplex en inversant les pièces de vie et la chambre ;
- Corriger l'ensemble des incohérences graphiques et les erreurs de matérielles identifiées dans les plans ;
- Revoir la nomenclature des toitures végétalisées dans les plans de la situation projetée en supprimant le mot « terrasses » ;

Considérant que les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU sont accordées pour l'extension du 2<sup>ème</sup> étage.

**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.*