

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

Commission de concertation

séance du 22/09/2026

Urbanisme Environnement

Téléphone :
02.348.17.21/26
Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29042

Avenue Van Volxem 405 - 407

Rehausser les deux bâtiments à front de rue d'un niveau avec une toiture mansardée, mettre en conformité la division de deux maisons unifamiliales en six logements aux étages et aménager deux bureaux au rez-de-chaussée, des terrasses ainsi que l'isolation de la façade arrière.

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest - Secrétariat
Administration régionale en charge de l'urbanisme
Bruxelles Environnement
~~Bruxelles Mobilité~~
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaient absents excusés

Administration régionale en charge des monuments et sites

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 25/08/2026 au 08/09/2026 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 17/02/2026 libellé comme suit :

Contexte

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses modifications, en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en espace structurant ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale au sens de l'article 207 du CoBAT ;

Considérant que trois permis d'urbanisme ont été délivrés pour la parcelle, à savoir :

- PU 3476 délivré en 1904 pour la construction des maisons à front de rue ;
- PU 4287 délivré le 14/06/1907 pour la construction d'une véranda ;
- PU 15812 délivré le 13/09/1951 pour la transformation du bâtiment en fond de parcelle ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est deux maisons unifamiliales pour les bâtiments avant et deux activités productives de type ateliers pour les bâtiments arrière ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise à :

- rehausser les deux bâtiments d'un niveau et d'une toiture mansardée,
- démolir des annexes en infraction construites en partie arrière,
- aménager une terrasse au 2^{ème} étage et deux terrasses dans les combles,
- isoler la façade arrière du bâtiment avant ,
- changer l'affectation des deux activités productives en bureaux au 1er étage du bâtiment arrière,
- aménager deux commerces avec consommation sur place au rez-de-chaussée côté rue ;

Considérant qu'elle vise également à mettre en conformité :

- la division des deux maisons unifamiliales en six logements aux étages,
- la construction d'une annexe au 2^{ème} étage (buanderie),
- la transformation d'une véranda en une annexe de deux niveaux ;

Instruction

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

- actes et travaux en intérieur d'îlot (application de l'article 0.6 du PRAS) pour le changement d'affectation des deux activités productives en bureaux,
- modification de l'utilisation d'un logement en zone de forte mixité (application des articles 0.12 §7 et 0.12 §9 du PRAS) pour l'aménagement de deux commerces avec consommation sur place au rez-de-chaussée,
- modification des caractéristiques urbanistiques du bien (application de l'article 4.5.1 du PRAS) pour la réhausse d'un étage et toiture mansardée ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 207 du CoBAT),
- actes et travaux visibles depuis l'espace public en ZICHEE (application de l'article 21 du PRAS),

Considérant que la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire délégué ;

Motivation

Considérant que, vu le positionnement de cet immeuble en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant, l'implantation d'une activité autre que le logement au rez-de-chaussée est envisageable ;

Considérant que le programme projeté pour les deux parcelles apparaît excessif ; qu'en effet, le projet prévoit un passage de 2 maisons unifamiliales à l'avant et 2 ateliers à l'arrière à 2 ateliers/bureaux à l'arrière, 6 logements et 2 commerces à l'avant ; qu'à cette densification s'ajoute une problématique de gestion des accès ; que les plans font apparaître des ouvertures depuis les commerces vers la cour commune ainsi que vers le local vélos, susceptibles de prêter à confusion ; que l'accès aux commerces, aux ateliers arrière et aux logements s'effectue par une entrée commune ; que les circulations et les usages de la cour commune ne sont pas clairement définis ; qu'il y aurait également lieu de clarifier les solutions de livraisons des différentes affectations ;

Considérant que l'absence de séparation claire entre les différents accès est de nature à nuire à la lisibilité des circulations ainsi qu'à l'intimité des logements ;

Considérant que la diminution du nombre d'unités, par exemple par l'intégration de commerces accessoires aux ateliers arrière ou à un ou plusieurs logements, ainsi qu'un réaménagement de la cour et clarification de son utilisation constitueraient des pistes d'amélioration ;

Considérant que des modifications ont été apportées en façade à rue, à savoir

- *le remplacement des châssis d'origine en bois peint en blanc par des châssis en PVC de teinte bleu foncé*
- *la suppression du panneautage inférieur des portes-fenêtres situées au 1^{er} étage,*
- *la modification des portes cochères composées toutes deux à l'origine de deux ouvrants montant jusqu'à l'imposte,*
- *l'élargissement des impostes des fenêtres du rez-de-chaussée initialement alignées sur celles des portes cochères,*
- *la suppression des mains courantes en bois des garde-corps des deux balcons des 1^{er} étages,*
- *l'absence de représentation en plan des grilles métalliques au niveau des soupiraux ;*

Considérant que l'ensemble de ces modifications en façade tend à diminuer la valeur esthétique et patrimoniale de ce bien inscrit à l'inventaire et ne répond pas aux objectifs de la ZICHEE ;

Considérant que, vu l'importance patrimoniale du bien, l'absence de photographies intérieures permettant d'apprécier l'état des cheminées ou leur éventuelle suppression est regrettable ; que, dans l'immeuble n° 405, les modifications apportées aux logements du 1^{er} et du 2^{ème} étage ne respectent pas la typologie en enfilade propre à ce type de bien ;

Considérant que quatre pompes à chaleur sont prévues dans la cour ; considérant qu'il y aura lieu de s'assurer du respect des normes de bruit applicables à ces installations, en prévoyant au besoin des mesures d'atténuation acoustique tel que par exemple un capotage ;

Considérant que le projet présente néanmoins des éléments positifs, tels que la perméabilisation de la cour avec l'aménagement d'une zone plantée en mitoyenneté, améliorant les qualités de pleine terre et planté de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la végétalisation partielle de la toiture plate de l'annexe contribue à la temporisation des eaux pluviales à la parcelle et participe à la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur ;

Considérant que la présence d'un local vélos fermé au rez-de-chaussée à destination des habitants constitue également un élément pertinent ; que les emplacements vélo situés dans la cour viennent toutefois encombrer inutilement celle-ci ; qu'un espace spécifique dans le bâtiment arrière serait plus pertinent ;

Considérant que la rehausse apparaît acceptable compte tenu de sa bonne intégration au bâtiment existant, notamment par le traitement des baies et l'emploi d'un revêtement en zinc rappelant les toitures voisines ; qu'elle ne génère aucune dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ; que, cependant, du fait qu'elle s'étend sur deux parcelles distinctes, la matérialisation de ces parcelles distinctes devrait être visible tout comme elles sont en façade ;

Considérant qu'aucune citerne n'apparaît aux plans d'archives ; que la note explicative relative à la gestion des eaux mentionne l'existence d'une citerne d'un volume de 11 m³, bien que celle-ci ne soit pas identifiable sur les plans d'archives ; que le projet prévoit sa réhabilitation ainsi que son complément par un bassin d'orage assurant la temporisation du trop-plein, avec rejet régulé vers l'égout public conformément au RCU ; que toutefois le calcul du respect du RCU présenté dans la note explicative en fait une mauvaise interprétation ; que si les volumes semblent néanmoins conformes, il y a lieu de le confirmer via une nouvelle note de calcul ;

Considérant par ailleurs qu'un bassin d'orage en ouvrage n'est pas un ouvrage de gestion des eaux idéal ; qu'une gestion des eaux pluviales par infiltration serait préférable si les contraintes de la parcelle le permettent ; que par ailleurs un bassin d'orage de plus de 10m³ est une installation classée soumise à déclaration d'environnement auprès de la commune ; que s'il devait être maintenu, il y aurait lieu de rentrer cette déclaration avant sa mise en fonction ;

Considérant par ailleurs que si la cour est perméable (revêtement de gravier), elle n'est que très peu végétalisée ; qu'une augmentation de la part végétalisée de la cour serait souhaitable du point de vue environnemental ;

Considérant qu'en conclusion, bien que le projet comporte des aménagements et des propositions valorisants, il ne permet pas de répondre de manière satisfaisante aux problématiques majeures liées à la densification du nombre d'unités sur les parcelles et à la gestion des accès au sein du programme.

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 ;

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

Considérant que l'objet de la demande a été modifié ; qu'en lieu et place de deux commerces avec consommation sur place au rez-de-chaussée des bâtiments à front de rue, le projet prévoit l'aménagement de deux bureaux ; qu'il ne prévoit plus le changement de destination des activités productives situées en intérieur d'îlot mais le maintien des ateliers existants avec bureaux attenants ; que pour le reste, la demande conserve les actes et travaux précédemment sollicités, à savoir la rehausse des

bâtiments à front de rue, la démolition d'annexes non conformes, l'aménagement de terrasses, l'isolation de la façade arrière ainsi que la mise en conformité de la division des deux maisons unifamiliales en six logements aux étages ;

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

- modification de l'utilisation de logements en zone de forte mixité (application des articles 0.12 §7 et 0.12 §9 du PRAS) pour l'aménagement de deux bureaux au rez-de-chaussée ;
- modification des caractéristiques urbanistiques du bien (application de l'article 4.5.1 du PRAS) pour la rehausse d'un étage et la création d'une toiture mansardée ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 207 du CoBAT) ;
- modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (article 21 du PRAS) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire délégué ;

Motivation

Considérant que la modification visant à aménager deux bureaux au rez-de-chaussée en lieu et place de deux commerces avec consommation sur place réduit sensiblement la densité du programme précédemment proposé et limite les nuisances potentielles liées à une activité ouverte au public ; que cette évolution permet une meilleure compatibilité avec la fonction résidentielle majoritaire du bien et la compatibilité entre les fonctions du rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet revoit également l'organisation des accès ; que la cour est désormais réservée aux utilisateurs des ateliers et des bureaux ; que les logements disposent d'un accès clairement identifié et privatisé par la mise en place d'une porte séparant les parties résidentielles des autres affectations ; que cette nouvelle organisation améliore sensiblement la lisibilité des circulations ; Considérant toutefois que le local vélos destiné aux logements est désormais implanté dans le prolongement du passage couvert de droite reliant la rue à la cour intérieure et aux ateliers ; que cette implantation encombre cet espace de circulation et nuit à la lisibilité et à la fonctionnalité des accès vers les activités situées à l'arrière de la parcelle depuis l'entrée au n° 405 ; que le maintien d'un espace de circulation dégagé apparaît également nécessaire afin d'assurer des conditions d'accès et de cheminement satisfaisantes, notamment en matière de sécurité ; que, par ailleurs, d'autres espaces de rangement pour vélos sont prévus dans les halls d'entrée des deux immeubles ; que l'implantation du local vélos dans le passage couvert n'apparaît dès lors pas justifiée et ne répond pas au bon aménagement des lieux ; qu'il convient par conséquent de réaménager le local vélos destiné aux logements au sein de l'annexe arrière, comme prévu dans la version précédente du projet, afin de libérer totalement le passage couvert et de maintenir un accès clair, dégagé et fonctionnel vers la cour et les ateliers ; Considérant que, pour ce nouveau local vélos, il y a lieu de revoir son accès, afin de garantir une accessibilité pratique du local depuis les deux immeubles ;

Considérant que la remarque formulée lors de la précédente Commission de concertation concernant les modalités de livraison des différentes affectations apparaît désormais rencontrée dès lors que les commerces avec consommation sur place ont été supprimés au profit de bureaux ;

Considérant que la situation légale du bâtiment arrière correspond à deux activités productives de type ateliers ; que contrairement à la version précédente, le projet maintient cette vocation productive en prévoyant des ateliers d'artistes et des espaces de travail partagés ; que les bureaux aménagés dans le bâtiment arrière apparaissent comme accessoires et attenants à ces activités ;

Considérant que, comme déjà relevé dans l'avis de la Commission de concertation, la rehausse projetée s'inscrit dans la continuité des gabarits voisins ; qu'elle demeure inférieure aux profils bâtis les plus élevés de l'îlot ; que le traitement de la rehausse en zinc ainsi que le maintien de la lecture des deux parcelles permettent une intégration satisfaisante dans le contexte bâti ; que cette intervention apparaît acceptable du point de vue urbanistique ; que la séparation entre les deux immeubles est désormais clairement matérialisée au niveau de la rehausse conformément aux observations formulées précédemment ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ; qu'à ce titre, il convient de préserver les éléments décoratifs intérieurs présentant un intérêt patrimonial ; que la suppression projetée de plusieurs cheminées aux étages est dès lors regrettable ;

Considérant que le projet prévoit la remise en état de plusieurs éléments patrimoniaux de la façade à rue, notamment le panneautage inférieur des portes-fenêtres, les portes cochères, les mains courantes des garde-corps ainsi que les soupiraux ; que ces interventions participent à la restauration des qualités architecturales du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ; qu'elles répondent favorablement aux remarques formulées dans le cadre de l'instruction précédente ; que par ailleurs la note explicative précise que l'ensemble des châssis en PVC sera remplacé par des châssis en bois conformément à la situation d'origine ; que cependant l'alignement des impostes des fenêtres du rez-de-chaussée sur celles des portes cochères, demandé dans le cadre de la précédente Commission de concertation, n'a pas été intégré aux plans modifiés ; qu'il y a lieu d'adapter ceux-ci afin de rétablir la composition d'origine de la façade à fin de répondre aux objectifs de la ZICHEE ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales a été revue ; que le projet prévoit le maintien et la réutilisation de deux citernes d'eau de pluie d'une capacité totale de 20 m³ ; qu'une nouvelle note de calcul a été fournie ; que des noues paysagères sont aménagées afin d'assurer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ; que celles-ci sont équipées d'un trop-plein raccordé au réseau d'évacuation ; que ces aménagements constituent une amélioration notable par rapport à la version antérieure du projet ; que la cour intérieure est réaménagée de manière à renforcer ses qualités paysagères et sa perméabilité ; que la création de zones plantées ainsi que des noues végétalisées contribue à améliorer la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant que la première Commission de concertation avait attiré l'attention sur les nuisances acoustiques potentielles générées par les pompes à chaleur ; que le projet prévoit désormais leur implantation en toiture avec un système de capotage acoustique ; que cette solution apparaît de nature à limiter leur impact sur les occupants du site et sur le voisinage ;

Considérant que les modifications apportées au projet permettent de répondre de manière globalement satisfaisante aux principaux motifs ayant conduit à l'avis défavorable de la Commission de concertation ; que la suppression des commerces, le maintien de la vocation productive du bâtiment arrière, la clarification des accès, l'amélioration du traitement patrimonial de la façade avant et le renforcement de la gestion des eaux pluviales constituent des évolutions significatives du projet.

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

- Replacer le local vélos dans l'annexe arrière du rez-de-chaussée, en améliorer l'accessibilité depuis les deux entrées cochères et supprimer les rangements vélos prévus dans la cour et dans le hall d'entrée ;
- Préserver les éléments de décor intérieur présentant un intérêt patrimonial ;
- Adapter les plans d'élévation afin de rétablir l'alignement des impostes des fenêtres du rez-de-chaussée avec celles des portes cochères conformément aux caractéristiques architecturales d'origine du bien.

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.
