

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 29210

Rue Marconi 21

**Diviser une maison unifamiliale avec commerce en deux logements duplex,
rehausser le bâtiment, aménager deux terrasses aux 2ème et 3ème étages et mettre
en conformité les volumes arrière et la façade à rue.**

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
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 : 1 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 approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone mixte ;

Considérant que le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé, à savoir l'immeuble de logements sociaux sis rue Marconi 32 ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été sollicités pour cette parcelle, à savoir :

- PU824 pour une maison a été délivré en 1893,
- PU1298 pour un hangar a été délivré en 1898,
- PU7172 pour une annexe a été délivré le 10/06/1921,
- PU9773 pour une surélévation de magasin a été délivré le 21/12/1928,
- PU20612 pour des transformations et une annexe a été délivré le 15/01/1986 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise à :

- rehausser le bâtiment d'un niveau plus combles,
- diviser une maison unifamiliale en deux logements,
- agrandir deux annexes arrière au 2ème et 3ème étage,
- aménager deux terrasses en façade arrière au 2ème et 3ème étage,
- réaménager les espaces intérieurs avec modifications structurelles,
- modifier la façade avant (baies, châssis, corniche, ...),
- démolir un volume au rez-de-chaussée et un volume en infraction au 3ème étage ;

Instruction

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS relative aux actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot pour l'agrandissement des deux annexes, l'aménagement des deux terrasses et la démolition de deux volumes,
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS relative à la modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone mixte pour la rehausse et la modification de la façade,
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU relatif à la profondeur d'une construction mitoyenne pour l'agrandissement des annexes et l'aménagement des terrasses ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de ses arrêtés d'application en ce qu'elle modifie un bien situé dans la zone de protection du bien classé « Immeuble de logements sociaux » ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations énoncées ci-avant ;

Motivation

Considérant que la Commission royale des Monuments et des Sites n'a pas émis d'avis ;

Considérant que le projet prévoit une rehausse de l'immeuble existant, comprenant un niveau supplémentaire plus combles ;

Considérant que la construction mitoyenne de droite présente un gabarit nettement plus élevé et un mur mitoyen aveugle important ; que la rehausse permet de réduire cet écart et d'améliorer le raccord entre les deux constructions ; que le principe d'une augmentation du gabarit est dès lors envisageable ;

Considérant toutefois que la façade existante présente une composition claire en deux travées, avec des baies à dominante verticale et encadrées, ainsi qu'une corniche marquant le couronnement de l'immeuble ;

Considérant que la composition de la rehausse projetée ne s'inscrit pas dans cette logique ; qu'elle superpose plusieurs registres distincts, à savoir un bandeau vitré quasi continu sur toute la largeur de la façade, un niveau percé de baies de proportions carrées, puis une toiture percée de fenêtres de toit ; que ces ouvertures ne sont pas alignées sur les axes des travées existantes ; Considérant que le rapport entre pleins et vides est inversé par rapport aux niveaux inférieurs, la rehausse présentant une proportion de vitrage nettement supérieure à celle de la façade existante ; que cette inversion nuit à la lecture d'ensemble de la façade ;

Considérant que la corniche existante, bien que maintenue, se retrouve à mi-hauteur de la nouvelle façade et perd son rôle de couronnement ; que l'expression de la rehausse ne choisit ni une continuité avec l'existant ni un contraste clairement assumé ; que l'enduit blanc prolongé suggère une continuité, tandis que la composition des baies relève d'une autre logique ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'expression architecturale de la rehausse afin d'assurer son intégration harmonieuse dans la façade existante et dans le cadre bâti environnant ;

Considérant qu'il y a également lieu de veiller à la qualité des raccords avec les constructions mitoyennes, en particulier avec la construction de gauche, de gabarit inférieur ;

Considérant que d'autres modifications sont apportées à la façade à rue existante, à savoir :

- la modification des dimensions des baies au rez-de-chaussée et au 1er étage ;
- le remplacement des châssis existants par des châssis en aluminium de ton blanc cassé ;
- la réalisation d'une nouvelle corniche en zinc de ton beige ;

Considérant que l'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte aux qualités esthétiques de la façade ;

Considérant qu'en zone mixte, la suppression du commerce apparaît regrettable ; que cependant le bien est situé dans une rue à caractère majoritairement résidentiel ; que, compte tenu de ce contexte ainsi que du dessin de la façade au rez-de-chaussée, la réaffectation projetée est compatible avec les caractéristiques urbanistiques du quartier et contribue à renforcer la fonction de logement ; que la suppression de cette activité peut donc être admise ;

Considérant de plus que la division de la maison unifamiliale en deux logements apparaît compatible avec les caractéristiques et le gabarit de l'immeuble, notamment grâce à la rehausse projetée ;

Considérant que le projet prévoit également deux grandes caves et un local vélos facile d'accès destinés à répondre aux besoins des deux logements ; que ceux-ci apparaissent suffisants au regard du nombre limité d'unités projetées ;

Considérant dès lors que la division de l'immeuble en deux logements peut être admise et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

Considérant cependant que les modifications des volumes en façade arrière présentent un impact significatif sur l'intérieur d'îlot ; que le bien est situé à proximité de l'angle de l'îlot et que son environnement arrière présente déjà une forte densification bâtie ; que la façade arrière du bien fait face à un important mur pignon aveugle, générant une perception particulièrement minérale de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'agrandissement de la largeur de l'annexe existante au premier étage est susceptible d'avoir un impact sur les baies de la propriété située rue du Filleul n° 3 en réduisant l'apport de lumière naturelle dont elles bénéficient ; que les ouvertures de cette propriété voisine sont de droit et implantées directement sur la limite mitoyenne ; qu'il y a dès lors lieu de maintenir un recul minimum de 3 m par rapport à cette limite mitoyenne, conformément à la situation existante de droit ; qu'à cette condition, la dérogation au RRU, Titre I, article 4 pourrait être accordée ;

Considérant que cette condition implique également une adaptation du volume au 2ème étage afin d'assurer la cohérence volumétrique de la façade arrière ; que ces modifications permettent de réduire l'impact volumétrique des constructions sur l'intérieur d'îlot et de rapprocher le projet de la situation de droit ;

Considérant que les démolitions de l'ancienne cuisine située en fond de parcelle ainsi que du volume construit en infraction au 3ème étage vont également dans ce sens, en contribuant à la dédensification de l'intérieur d'îlot et à la réduction de l'emprise bâtie en partie arrière de la parcelle ;

Considérant que les terrasses projetées n'ont pas d'impact significatif sur l'intérieur d'îlot et n'engendrent pas de vues intrusives au sens du Code civil dès lors qu'elles prennent place du côté de la mitoyenneté la plus profonde ; que la dérogation au RRU, Titre I, article 4 peut être accordée pour les terrasses telles que proposées ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'il convient de réduire les volumes d'eaux pluviales rejetés à l'égout et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 3.000 litres ;

Considérant que la cour est réaménagée en jardin de pleine terre ; qu'elle présente toutefois des dimensions réduites et une configuration peu propice à l'infiltration ;

Considérant de plus que le projet prévoit la végétalisation de l'ensemble des toitures plates non accessibles aménagées entre le 1er et le 3ème étage ;

Considérant que l'ensemble des dispositifs participe à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle et améliore les qualités végétales de l'intérieur d'îlot conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

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

AVIS Favorable sous conditions (unanime) :

- Revoir la composition de la façade de la rehausse afin de mieux l'intégrer à la façade existante, en alignant les baies sur les axes des deux travées existantes et en prévoyant des baies à dominante verticale, dont les proportions sont en rapport avec celles du 1er étage ;
- Supprimer le bandeau vitré continu ;
- Affirmer la rehausse comme un volume distinct de l'immeuble existant, par un léger recul par rapport au plan de la façade et/ou par l'emploi d'un matériau de parement différencié, de manière à maintenir la lecture de la corniche existante comme limite claire entre le bâti existant et la rehausse ;
- Adapter l'annexe du 1er étage afin de maintenir un recul minimum de 3 m par rapport à la limite mitoyenne avec la propriété sise rue du Filleul n°3, conformément à la situation existante de droit. Adapter en conséquence le volume du 2ème étage afin d'assurer la cohérence volumétrique de la façade arrière. Revoir l'aménagement intérieur en conséquence et dans le respect du RRU, Titre II ;
- 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 au RRU, Titre I, article 4, relative à la profondeur d'une construction mitoyenne, est accordée sous réserve du respect des conditions.

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.
