

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

# Commission de concertation

## séance du 29/04/2025

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28735

Av. Van Volxem, 183

**Modifier le nombre de logements de 1 à 2 logements (coliving partiel) avec modification de destination du bâtiment arrière en "logement" et mettre en conformité une lucarne coté jardin.**

---

Etaient présents

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

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 01/04/2025 au 15/04/2025 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 sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation, le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'un permis (PU1294) pour la construction de la maison a été délivré en 1899 ; que d'autres permis d'urbanisme pour des transformations du bâtiment avant et la construction d'un atelier ont été délivrés en 1911, en 1927 et en 1939 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme (PU27063) a été refusé le 11/04/2024 ;

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

Considérant que le bien réuni 2 parcelles (69S58 et 69B15) ;

### Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- la modification du nombre de logements de 1 à 2 (*coliving* partiel au niveau du rez-de-chaussée),
- la modification de destination du bâtiment arrière d'atelier en une partie du logement au rez-de-chaussée avant,
- la mise en conformité d'une lucarne côté jardin,
- la construction d'une terrasse ;

### Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en ce qu'elle vise des modifications en intérieur d'ilot (PRAS – Prescription générales, 0.6) pour la modification de la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II suivantes :

- Art. 3 pour le séjour du rez-de-chaussée, et pour la cuisine et le séjour du 1<sup>er</sup> étage,
- Art. 4 pour la cuisine et le WC du rez-de-chaussée, pour le rangement des combles, et pour la mezzanine du bâtiment arrière,
- Art. 8 pour le WC du rez-de-chaussée,
- Art. 10 pour la salle à manger/séjour du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, et pour la chambre 1 du 2<sup>ème</sup> étage ;

### Motivation

Considérant que le changement d'utilisation du bâtiment arrière, d'atelier en logement n'engendre pas de modifications à sa volumétrie ; que la demande ne prévoit pas d'aménagements visant à améliorer les qualités végétales et paysagères en intérieur d'ilot ; qu'il est possible cependant d'améliorer ces dernières en végétalisant – par exemple- les toitures plates des annexes ; qu'il convient d'envisager cette possibilité ;

Considérant que les plans de la demande signalent un arbre à haute tige à abattre en intérieur d'ilot ; que désormais, l'abattage fait partie de la présente demande ;

Considérant cependant que des sources photographiques montrent que l'abattage de l'arbre a eu déjà eu lieu ; qu'il convient de maintenir les qualités paysagères de l'intérieur d'ilot en prévoyant la plantation de combler ce manque par la plantation de deux arbres à haute tige ;

Considérant l'importance du choix des essences de plantation pour la biodiversité et la nécessité de favoriser les espèces indigènes ; qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant que pour les plantations, il y a lieu de respecter les distances de plantations prévues au Code Civil aux articles 3.133 et 3.134 ;

Considérant que la demande ne présente pas un plan détaillé du jardin ; qu'il y a lieu d'y minimiser les surfaces imperméables et de présenter un plan avec les aménagements dudit jardin ;

Considérant que l'aménagement d'un seul logement réunissant l'atelier arrière et le rez-de-chaussée du bâtiment à rue correspond mieux aux caractéristiques des constructions dans la parcelle, notamment par rapport à l'absence d'accès distinct pour l'atelier et le vis-à-vis entre les deux bâtiments ;

Considérant cependant, qu'il convient de maintenir l'activité d'atelier pour le bâtiment en fond de parcelle ; que sa configuration interne doit être maintenue ; que le bâtiment arrière ne peut pas fonctionner en tant que logement distinct au logement du rez-de-chaussée côté rue ; que de ce qui en découle, l'activité propre à l'atelier doit être préservée ; qu'il convient dès lors de corriger les plans et autres documents de la demande en supprimant la mention de *coliving* desdits documents ;

Considérant que le logement situé au rez-de-chaussée, ainsi que l'atelier attenant dans le bâtiment arrière, constituent une unité résidentielle unique et indissociable

Considérant que la lucarne arrière est présente dans des photos aériennes datant de 1953 ; que l'on peut conclure qu'elle fait partie du contexte bâti environnant ; qu'elle s'insère de manière convenable dans son contexte ;

### RRU, Titre II

Considérant que la dérogation à l'Art. 3, pour le séjour au rez-de-chaussée pourrait être accordée, compte tenu que l'addition de surfaces du salon, salle à manger et cuisine permet de tendre au respect du RRU ;

Considérant par ailleurs, que la dérogation à l'Art. 3, pour le séjour et la cuisine au 1<sup>er</sup> étage pourrait être acceptée, étant donné que la cuisine est ouverte sur le séjour, que l'addition de surfaces tend au respect du RRU ;

Considérant que pour le WC et la cuisine au rez-de-chaussée, la dérogation à l'Art. 4 pourrait être accordée, compte tenu de la faible différence entre les hauteurs des pièces existantes et la hauteur sous plafond prescrite au RRU ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 4 pour l'espace sous combles peut être accordée sous condition qu'il soit utilisé pour du rangement exclusivement ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 4 pour la partie en mezzanine dans le bâtiment arrière ne peut pas être accordée, étant donné la hauteur de surfaces de passage qui rend difficile la circulation sous combles ; qu'il convient de revoir cet aménagement dans le respect du RRU, Titre II ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 8 pour le WC du rez-de-chaussée n'est pas accordée ; qu'il y a lieu de retrouver un sas entre cette pièce d'eau et la cuisine ;

Considérant qu'au delà de l'apport de lumière naturelle provenant de la façade arrière, le séjour au rez-de-chaussée bénéficie aussi d'un apport de lumière indirecte depuis la chambre, côté rue ; que ce double apport peut combler le manque d'apport de lumière naturelle dans la proportion prescrite par le RRU ; que cela est aussi applicable pour le séjour au 1<sup>er</sup> étage ; que de ce qui en découle la dérogation à l'Art. 10 pour les séjours au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage peut être accordée ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 10 pour la chambre arrière sous combles peut être accordée compte tenu de la faible différence entre la surface existante et la surface prescrite ;

Considérant que des fenêtres de toit ont été placées dans le bâtiment arrière ; qu'elles offrent des vues droites vers les parcelles contiguës ; qu'il convient pour celles-ci d'obtenir l'accord de servitude pour leur maintien, soit de les supprimer dans le respect des normes d'habitabilité minimale du RRU, Titre II et en revoyant le cas échéant le réaménagement dans cette optique ;

#### Façade à rue

Considérant le constat du remplacement du châssis à rue donnant sur le demi-sous-sol ; que ce remplacement est peu qualitatif ; qu'il convient de remettre un châssis en bois dans le respect de l'architecture d'origine de la façade ; ou bien introduire une demande de mise en conformité de ce remplacement ;

Considérant qu'il conviendrait de retrouver la teinte noire pour toutes les ferronneries en façade à rue ;

#### Gestion des eaux pluviales

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 vise à maintenir et réhabiliter la citerne d'eau de pluie de droit, d'une capacité de 11000 m<sup>3</sup> ; qu'il y a lieu de fournir une note explicative détaillée par rapport à son usage ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

**AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :**

- Maintenir l'atelier en fond de parcelle avec une surface accrue, et retirer la mention « coliving » des plans. Cet espace étant dédié à un usage d'atelier rattaché au logement et revoir l'objet de la demande en ce sens ;
- Prévoir un sas entre la cuisine et le WC afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;
- Envisager de végétaliser les toitures plates des annexes ;
- Planter au minimum deux arbres à haute tige en intérieur d'îlot ;  
Respecter les distances de plantations prévues au Code Civil aux articles 3.133 et 3.134 ;  
Pour le choix des essences, il y a lieu de favoriser les espèces indigènes et dès lors de s'inspirer de la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes de Bruxelles Environnement ; qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;
- Minimiser les surfaces imperméables dans le jardin et présenter un plan avec les aménagements y prévus ;
- Obtenir l'accord de servitude de vue depuis les fenêtres de toit de l'atelier, ou bien les supprimer dans le respect des normes d'habitabilité minimale du RRU, Titre II et en revoyant, le cas échéant, l'aménagement dans cette optique ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

La dérogation au RRU, Titre II, Art. 3 est accordée pour l'ensemble de pièces concernées.

La dérogation au RRU, Titre II, Art. 4 est accordée pour l'ensemble de pièces concernées excepté les parties en mezzanine du bâtiment arrière.

La dérogation au RRU, Titre II, Art. 8 est refusée pour les motifs susmentionnés.

**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.***

---