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

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

Commission de concertation
séance du 03/11/2026

Urbanisme Environnement

AVIS : PU 29232

Rue Rodenbach 48

Mettre en conformité la modification de destination d'atelier en 2 logements aux étages avec 4 emplacements de stationnement au rez-de-chaussée, la modification des façades latérales et de celle côté rue (parement), la construction d'un volume en toiture et l'aménagement d'une terrasse côté 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
~~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 06/10/2026 au 20/10/2026 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 ;~~

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 d'habitation, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que quatre permis d'urbanisme :

- PU3858 pour la construction d'une série de maisons aux numéros 44, 48, 48A, et 50 de la rue Rodenbach, a été délivré le 01/12/1905 ;
- PU3864 pour la construction de la maison a été délivré le 21/12/1905 ;
- PU10846 pour la réalisation d'une porte de garage a été délivré le 09/05/1930 ;
- PU14988 pour la réalisation de 3 ouvertures dans le mur pignon de l'atelier a été délivré le 02/03/1948 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un atelier (activité productive artisanale) ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- la construction d'un volume entre les deux pans de toitures,
- la modification de destination de l'activité productive en en deux logements aux étages avec quatre emplacements de stationnement au rez-de-chaussée,
- la modification des façades latérales (parements bois, configuration des baies, et châssis),
- en façade avant :
    - l'aménagement d'une terrasse,
    - la modification de la porte d'entrée, de la porte de garage, de la forme des baies et du dessin des châssis ;

Instruction

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

- Modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, **0.6**) pour la mise en conformité de la modification de destination de l'atelier en logements, et pour la construction d'un volume entre les deux pans de toitures ;

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

- Modification visible depuis l'espace publique en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Plan Régional d'Affectation du Sol) pour la modification partielle du parement des façades latérales désormais en bois, et en façade avant, l'aménagement d'une terrasse, la modification de la porte d'entrée, la modification de la porte de garage, de la forme des baies, et la modification du dessin des châssis ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué notamment pour les motifs suivants :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 4 et 6 pour la construction d'un volume entre les deux pans de toitures ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 3 pour la chambre principale situé au niveau des combles ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 8 pour le non aménagement d'un sas pour le WC donnant directement sur le l'espace séjour-cuisine au premier étage ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour le séjour situé au niveau des combles et la chambre principale situé au premier étage ;
- Dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales suite à la construction d'un volume entre les deux pans de toitures ;

Motivation

Considérant que la construction du volume situé entre les deux pans de toiture et assurant la liaison entre les deux bâtiments présente un gabarit modeste ; que cette modification présente un impact limité sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant également que cette construction se justifie compte tenu du fait qu'elle permet d'assurer la connexion entre les niveaux des combles des deux bâtiments ;

Considérant qu'au regard de la densité bâtie importante, il apparait opportun d'améliorer les qualités d'îlot en prévoyant la végétalisation de sa toiture plate ou en optant pour un revêtement de teinte claire ; que ce dispositif participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que cette adaptation permettrait d'inscrire davantage cette construction dans les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ; que, sous réserve de la modification de la toiture plate, cette construction apparaît comme étant de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la suppression de l'activité productive au profit de deux logements et d'un parking apparait regrettable mais conforme à la zone d'habitation du PRAS ; que de plus, les étages se prêtent moins aux activités productives ;

Considérant que l'aménagement d'un parking comprenant quatre emplacements de stationnement par la modification de destination de l'ancien atelier d'artiste présente une fonctionnalité adaptée, compte tenu du fait que cet espace dispose de peu d'ouvertures vers l'extérieur et est situé au niveau du rez-de-chaussée ;
Considérant également que la création de ce parking permet d'offrir des emplacements de stationnement aux occupants des logements et de répondre aux exigences du Titre VIII du RRU ;
Considérant cependant, que la configuration spatiale du rez-de-chaussée, ainsi que l'aménagement projeté, engendrent des conditions de circulation et de manœuvre peu aisées pour les véhicules ; que, de plus, au regard de l'aménagement du nombre de deux logements au sein de l'immeuble ainsi que de la superficie disponible, il apparaît nécessaire de revoir l'organisation de cet espace, notamment en prévoyant un local vélos et poussettes fermé, des caves en nombre suffisant ainsi que des locaux destinés à accueillir les compteurs, conformément aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme ;
Considérant également que le hall d'entrée desservant les logements présente une superficie réduite et ne bénéficie d'aucun apport de lumière naturelle ; qu'il apparaît également opportun de prévoir un accès direct aux logements depuis le rez-de-chaussée afin de réduire les distances de circulation ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée afin d'en améliorer la fonctionnalité, de garantir le respect du Règlement Régional d'Urbanisme et d'assurer des conditions d'usage satisfaisantes tant pour les véhicules que pour les occupants des logements ;

Considérant que l'aménagement du logement situé au premier étage présente un espace séjour-cuisine de superficie généreuse ; que celui-ci bénéficie d'un apport important de lumière naturelle grâce aux nombreuses baies présentes à ce niveau ; que le logement dispose en outre de deux chambres de dimensions confortables ainsi que d'une terrasse orientée plein ouest vers la rue Rodenbach ;
Considérant cependant que la salle de bain, comprenant également le WC, s'ouvre directement sur l'espace séjour-cuisine ; que cette configuration dérogatoire ne permet pas d'assurer une séparation satisfaisante avec l'espace de jour ;
Considérant également que la chambre principale présente un apport insuffisant de lumière naturelle conformément aux normes minimales d'habitabilités ; que de ce qui en découle, il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur du logement afin de répondre aux exigences minimales du RRU ;

Considérant que l'aménagement du second logement au niveau des combles présente un séjour de superficie généreuse ; que cependant, cet espace ne bénéficie pas d'un apport suffisant en lumière naturelle au regard des normes minimales d'habitabilité ; qu'au vu de la superficie des pans de toiture disponibles, il y a lieu de prévoir des fenêtres de toit en nombre suffisant afin de garantir un éclairement naturel conforme au Règlement Régional d'Urbanisme ;
Considérant également que le logement ne dispose d'aucune chambre présentant une superficie égale ou supérieure à 14 m², conformément aux normes minimales d'habitabilité ; qu'au regard des dimensions généreuses du séjour, il apparaît opportun d'y intégrer la cuisine et de revoir l'aménagement de la seconde travée du logement afin d'optimiser la répartition des surfaces et de permettre l'aménagement d'au moins une chambre ayant une superficie minimale de 14 m² ;

Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol prévoit en son point 21, que toute modification de l'aspect des façades, visibles depuis l'espace public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement ;
Considérant que le revêtement des façades latérales a été modifié par la mise en œuvre d'un bardage en bois ; que cette intervention a été réalisée uniquement aux niveaux supérieurs du bâtiment ;
Considérant que cette différence de traitement améliore les qualités esthétiques des façades, et s'inscrit dès lors pas dans les objectifs de la prescription 21 du PRAS visant à préserver et à valoriser les qualités architecturales et patrimoniales du bien ;

Considérant que la porte-fenêtre en bois de teinte blanche, aménagée au niveau des combles de la façade latérale droite, s'accorde harmonieusement avec l'architecture de l'immeuble et s'intègre de manière satisfaisante à la composition de la façade ;
Considérant cependant que celle-ci est équipée d'un garde-corps composé de barreaux horizontaux ; qu'une telle configuration est susceptible de ne pas répondre aux normes de sécurité en raison du risque d'escalade qu'elle présente ; que de plus, l'écart entre la grande baie du premier étage et la porte-fenêtre est inférieur à un mètre ; que cette configuration ne respecte pas les exigences en matière de sécurité incendie ; qu'il apparait opportun, de transformer la porte-fenêtre par la création d'une allège de hauteur suffisante afin de répondre aux normes de sécurité en vigueur ;
Considérant que la grande baie en PVC présente une division cohérente au regard des dimensions de l'ouverture ; que, conformément aux remarques formulées ci-avant concernant la création d'un accès à la terrasse, il conviendrait de proposer une nouvelle composition préservant la cohérence du dessin et des divisions des châssis ; que de plus, compte tenu de la visibilité de cette façade depuis l'espace public, et sa situation en ZICHEE, il y a lieu d'opter pour des châssis bois conforme au matériau d'origine afin de répondre aux objectifs de valorisation patrimoniales et esthétiques des immeubles présents dans cette zone d'intérêts ;

Considérant que seul le niveau des combles de la première travée de la façade latérale gauche est visible depuis l'espace public, et ce de manière limitée ; que les deux châssis visibles à ce niveau présentent des divisions cohérentes au regard des proportions des baies et s'intègrent harmonieusement à la composition de la façade ; que dès lors ces éléments ne portent pas atteinte aux qualités architecturales du bâtiment ni au cadre urbain environnant ; que leur composition peut être considérée comme étant de bon aménagement des lieux ;
Considérant qu'à l'analyse approfondie du dossier, l'élévation de la partie gauche de la façade avant présente plusieurs incohérences par rapport au reportage photographique, notamment en ce qui concerne le dessin des châssis et celui de la porte d'entrée ;
Considérant que les châssis bois et la porte d'entrée des logements figurant dans le reportage photographique présente des qualités esthétiques et patrimoniales satisfaisantes ; qu'il y a lieu dès lors, de rectifier son dessin sur les plans de réalisation afin de représenter fidèlement celle-ci ;t
Considérant que compte tenu de la modification de l'usage de l'ancienne porte d'entrée de l'atelier, désormais transformée en fenêtre, il y aurait lieu de retrouver une composition cohérente et harmonieuse de la partie du rez-de-chaussée de la façade en prévoyant un soubassement en pierre bleue sous cette nouvelle baie dans la continuité de ceux déjà existants, afin de renforcer l'unité architecturale de la façade et d'en améliorer les qualités esthétiques ;
Considérant que la porte d'accès au parking ainsi que la modification de la teinte de la corniche présentent des qualités satisfaisantes et apparaissent dès lors acceptables ;

Considérant que la partie droite, et en retrait, de la façade avant ne figure pas sur les plans de réalisation ; qu'il y a lieu dès lors, de compléter les plans de réalisation en fournissant l'élévation de cette partie de la façade avant ;
Considérant que l'aménagement de la terrasse en façade avant contribue à l'amélioration des qualités d'habitabilité du logement du premier étage et au confort de ses occupants ;
Considérant cependant que son garde-corps présente un dessin disposant de barreaux verticaux et dont le dessin apparait peu qualitatif ;
Considérant qu'il apparait opportun de soit prévoir un garde-corps dont le dessin s'inspire des ferronneries du bâtiment voisin s'intégrant pas harmonieusement aux caractéristiques architecturales de la façade ; qu'il y a lieu soit de prévoir un garde-corps dont le dessin s'inspire des ferronneries du bâtiment voisin, construit dans le même style, sis n°52 de la rue Rodenbach, soit d'aménager des bacs à plantes présentant une hauteur suffisante pour répondre aux exigences de sécurité ;

Considérant que les plans de réalisation font apparaître une délimitation parcellaire différente de celle reprise sur la plateforme CadGIS, notamment en ce qui concerne l'axe mitoyen séparant la cour du bien sis au n°7 de la rue Berkendael, cadastré sous la référence 21383B0071/00P006 ;

Considérant cependant que le demandeur a fourni un acte notarié datant de 2003 dont la division parcellaire correspond à celle reprise sur les plans de réalisation ; que ce document constitue un élément probant permettant d'attester de l'ancienneté et de la validité de la délimitation représentée ;

Considérant également que les baies présentes en façade latérale gauche génèrent des vues intrusives au sens du Code Civil vers la parcelle voisine au n°3 de la rue Berkendael ; qu'au regard de la configuration du bâtiment et des difficultés qu'impliquerait une modification substantielle de son aménagement, il apparaît opportun de privilégier la conclusion et l'enregistrement d'une convention de servitude de vue avec les propriétaires concernés, le cas échéant constatée par acte notarié ;
Considérant dès lors qu'à défaut de produire un tel accord, il y aurait lieu de revoir l'aménagement intérieur du bien ainsi que la configuration de la façade latérale gauche ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encourage 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 ne respecte pas les dispositions du Règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales (articles 3 et 4), en ce que le projet ne prévoit ni dispositif de dispersion des eaux pluviales in situ, ni système de temporisation du rejet des eaux pluviales à l'égout ;
Considérant également que les plans de la situation existante de droit ne font pas apparaître la présence d'une citerne d'eau de pluie ; que compte tenu des modifications volumétriques apportées en toiture, il apparaît opportun de prévoir un dispositif de temporisation des eaux pluviales conformément au règlement communal d'urbanisme en la matière ;
Considérant que la superficie imperméabilisée de la parcelle est d'environ 160 m² ; qu'au regard de la densité du bâti et des contraintes du site, l'aménagement d'un dispositif d'infiltration apparaît peu pertinent ;
Considérant également qu'en séance, le demandeur a indiqué qu'il existe une citerne d'eau de pluie partagée avec le bien voisin sis n°5 de la rue Berkendael et dont sa capacité demeure inconnue ;
Considérant qu'au regard de la superficie de la parcelle, il y a lieu prévoir au niveau du rez-de-chaussée un dispositif de temporisation présentant une capacité minimale de 8 000 litres conforme au RCU ;

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

AVIS Favorable sous-conditions (unanime) :

- Pour la toiture plate située entre les pans des toitures, soit prévoir sa végétalisation, soit opter pour un revêtement de teinte claire ;
- Pour l'aménagement du rez-de-chaussée :
    - aménager un local fermé pour les vélos tendant à une capacité de un vélo par chambre,
    - aménager des locaux de stockage en suffisance conformément aux articles 3, 16 et 18 du Titre II du RRU,
    - revoir l'implantation des emplacements de stationnement en assurant des conditions de circulation et de manœuvre plus aisées pour les véhicules ;
- Revoir l'aménagement des logements aux étages dans le respect des normes minimales d'habitabilités du Titre II du RRU ;
- Pour les façades :
    - Pour la façade latérale droite :
        - transformer la porte-fenêtre afin que celle-ci réponde aux normes de sécurité notamment en privilégiant l'ajout d'une allège,
        - pour la grande baie, retrouver des châssis bois, et dans le cas de la modification de l'accès de la terrasse reprise ci-avant, opter pour une division en cohérence avec l'architecture existante ;
    - Compléter les plans de réalisation en fournissant une élévation reprenant la partie en retrait de la façade avant ;
    - Pour la partie gauche de la façade avant :
        - rectifier le dessin de la porte d'entrée et de l'ensemble des châssis sur les plans de réalisation afin de représenter fidèlement celle présente dans le reportage photographique,
        - pour l'ancien accès de l'atelier désormais transformé en fenêtre, ajouter un soubassement en pierre bleue dans la continuité de ceux déjà existants ;
    - Pour les baies donnant sur les zones de cour et jardin des parcelles voisines, il y aurait lieu :
        - soit de conclure et faire enregistrer un accord des propriétaires voisins pour la création d'un servitude vue depuis ces baies ou/et de produire un acte notarié de cet accord,

    - soit de revoir l’aménagement intérieur des biens ainsi que la configuration de la façade latérale gauche,
- Pour la délimitation des limites parcellaire, soit rectifier sa représentation sur les plans de réalisation, soit fournir, par toute voie de droit, les éléments permettant de confirmer la modification de cette limite parcellaire ;
- Respecter le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) en matière de gestion des eaux pluviales en fournissant un rapport technique et en prévoyant un dispositif de temporisation conforme au RCU ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les règlementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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 a 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.