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 20/10/2026

Urbanisme Environnement

AVIS : PU 29275

Bd Guillaume Van Haelen, 1 - Rue des Glands, 2

Agrandir le volume en toiture et augmenter le nombre de logements de 10 à 11 avec modification d'utilisation des mansardes en logement duplex et aménager des terrasses

---

Etaient présents
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
Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
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 22/09/2026 au 06/10/2026 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 (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation et en espace structurant ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme relatif à la construction de l'immeuble a été délivré en 1936 et qu'une autorisation de rehausse a été octroyée en 1937 ;

Considérant qu'au regard des archives communales, la situation de droit du bien correspond à un immeuble comprenant 10 appartements ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-capitale ;

Objet de la demande
Considérant que la demande porte sur l'agrandissement du volume de toiture, l'augmentation du nombre de logements de 10 à 11 par l'aménagement des espaces mansardés en un logement duplex de trois chambres, ainsi que sur l'aménagement de terrasses ;

Instruction de la demande
Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS, relative aux actes et travaux en intérieur d'îlot, en raison de l'impact de l'extension projetée et de la terrasse latérale sur l'intérieur d'îlot,
- l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS, relative à la modification des caractéristiques urbanistiques,
- la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), concernant la profondeur de l'extension et de la terrasse latérale,
- la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, concernant la hauteur de la rehausse engendrée par l'extension projetée ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en ce qu'elle porte sur des modifications apportées à un bien inscrit à l'Inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale, conformément à l'article 207 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué, notamment en raison des dérogations au RRU énoncées ci-avant ;

Motivation
Considérant que les modifications en intérieur d'îlot sont relativement peu importantes ;
Considérant que, compte tenu du déficit de superficies végétalisées et perméables à l'échelle de la parcelle, l'aménagement projeté de terrasses ainsi que la création de superficies végétalisées participent à l'amélioration des qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ; que la demande rencontre ainsi les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que, par l'extension projetée, la demande renforce la perception du 6e étage depuis l'espace public, notamment depuis le boulevard Guillaume Van Haelen, et modifie de ce fait les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
Considérant toutefois que le nouveau volume s'articule harmonieusement avec le bâtiment existant en constituant le couronnement de celui-ci, grâce au recul prévu par rapport à la façade à rue ainsi qu'à la limite mitoyenne latérale située du côté du boulevard Guillaume Van Haelen ; que les caractéristiques architecturales (rapports d'échelle et la matérialité) de l'immeuble sont ainsi préservés ; que l'extension s'inscrit dès lors dans la continuité architecturale de la bâtisse existante et répond aux objectifs de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que le dépassement en profondeur de l'extension projetée résulte de la différence de hauteur entre le bâtiment existant et les profils mitoyens de référence, et non d'une augmentation de son emprise au sol ; que l'alignement des façades arrière est maintenu ; que, du côté de la rue des Glands, le profil mitoyen est intégralement conservé ; que l'implantation et la configuration des constructions existantes limitent l'impact du projet en termes de portées d'ombres sur les propriétés voisines;

Considérant que la terrasse projetée est aménagée en retrait des rives de toiture et qu'elle est séparée des limites mitoyennes par des zones de toiture végétalisée non accessibles ; que ces dispositifs garantisent une distance suffisante au regard des dispositions du Code civil et empêchent toute vue directe ou intrusive vers les propriétés voisines ;
Considérant, au vu de ce qui précède, que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU, en ce qui concerne la terrasse, peut être accordée ; que les dérogations aux articles 4 et 6 du même Titre, relatives à l'extension du 6e étage, peuvent également être admises dès lors que leurs incidences sur les propriétés voisines et sur le cadre bâti environnant sont limitées ;
Considérant qu'une pompe à chaleur est placée en façade arrière au dernier niveau ; qu'il y a lieu de minimiser son impact se conformant aux normes de bruit de voisinage ;

Considérant qu'en termes de matérialité et d'expression architecturale, l'extension projetée s'inscrit dans le prolongement du langage formel du bâtiment existant et ne cherche pas à s'en distinguer par un traitement en rupture ; que le recul adopté par rapport aux façades visibles depuis l'espace public limite son impact visuel ; que la continuité de l'intervention est assurée par le choix des matériaux de finition, des proportions et par l'évocation des codes architecturaux du style moderniste de type *Paquebot* propre à l'immeuble ; que ces éléments permettent de préserver les valeurs patrimoniales du bien inscrit à l'Inventaire scientifique et garantissent une intégration harmonieuse du nouveau volume ;

Considérant que le logement projeté présente un niveau de confort élevé en termes d'habitabilité, compte tenu de sa superficie généreuse et de la qualité de son architecture intérieure ;
Considérant que, par ses caractéristiques de logement duplex de trois chambres, le projet contribue à diversifier l'offre résidentielle au sein de l'immeuble et à renforcer la mixité typologique des logements proposés ;

Considérant que la demande prévoit que le double box de garage situé au sous-sol soit attribué exclusivement au nouveau logement ; que, outre sa fonction de stationnement pour véhicules, cet espace permet également le rangement aisé de vélos et de poussettes ;
Considérant toutefois que la demande ne prévoit pas de se conformer aux dispositions de l'article 17 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'aménagement d'emplacements destinés aux vélos pour l'ensemble des logements de l'immeuble ; qu'il est regrettable qu'une solution susceptible d'encourager le recours à la mobilité douce pour les occupants ne soit pas intégrée au projet ; que la proximité des transports en commun, tels que le tram et le bus, ne saurait à elle seule justifier l'absence de réponse à cet enjeu ; que cette carence est également susceptible d'accentuer la pression de stationnement sur l'espace public aux abords de la parcelle;
Considérant dès lors qu'il convient de prévoir l'aménagement d'un local vélos aisément accessible depuis la rue ;

Considérant que la demande prévoit la végétalisation de la toiture du dernier étage ainsi que l'installation de panneaux solaires; que ces aménagements participent à l'amélioration des performances environnementales du bâtiment ;
Considérant qu'au-delà du renforcement des qualités végétales de la parcelle et de la contribution à la biodiversité en milieu urbain, la toiture végétalisée participe à une meilleure gestion des eaux pluviales et à l'amélioration du confort thermique du nouveau logement ; que l'installation de panneaux solaires contribue par ailleurs à la réduction de la consommation énergétique de celui-ci ; que ces dispositifs s'inscrivent dès lors dans une démarche de développement durable et d'amélioration de la qualité environnementale du projet ;
Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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 nouvelle toiture est conçue comme une toiture stockante ; que cette mesure apparaît pertinente au regard de l'amélioration de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ;
Considérant toutefois que la demande ne s'accompagne d'aucune note de calcul permettant de vérifier la capacité du dispositif projeté ;
Considérant dès lors qu'il convient de produire une note de calcul démontrant les performances de la toiture stockante ;

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 ;

Considérant qu'au regard de la superficie des baies d'éclairement naturel et de l'orientation de l'extension, il convient de prévoir des mesures adéquates afin de prévenir les risques de surchauffe du logement ;

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:

- Aménager un local vélos aisément accessible depuis la rue ;
- Pour la pompe à chaleur, se conformer aux normes de bruit de voisinage et minimiser au maximum les nuisances sonnores et vibratoires ;
- Produire une note de calcul détaillant la capacité de la toiture stockante ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les recommandations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU sont accordées.

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.