

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

# Commission de concertation

## séance du 08/07/2025

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28928

Rue des Alliés, 370 / rue de Mérode, 410

**Mettre en conformité l'aménagement des 6 logements, la construction d'une annexe du rez-de-chaussée au 1er étage et les modifications des façades à rue.**

---

Etaients présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement  
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

Etaients absents excusés

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 10/06/2025 au 24/06/2025 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'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation ;  
Considérant que pour cette parcelle 3 permis ont été délivrés à savoir :

- PU4609 pour la construction d'une maison, délivré le 22/05/1908,
- PU13482 pour le changement de façade, délivré le 16/07/1937,
- PU20744 pour la pose d'un auvent sur la façade d'angle et la fermeture de trois fenêtres côté rue de Mérode, délivré le 03/09/1986 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble d'angle comprenant un commerce de type magasin au rez-de-chaussée et un logement aux étages ;

## **Objet de la demande**

Considérant que la demande porte sur l'entièreté du bien ; que plus précisément, la demande vise :

- la modification du nombre de logements de 1 à 6,
- la mise en conformité de la construction d'une annexe sur deux niveaux (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage),
- la construction de 3 lucarnes sur le versant du côté de la rue de Mérode ;

## **Instruction**

Considérant que la construction de l'annexe est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6),
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4,
- dérogation au RRU, Titre I, Art. 13;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en ce qu'elle vise des travaux visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – Prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21), pour la construction de 3 lucarnes du côté de la rue de Mérode et l'installation d'antennes paraboliques sur des façades à rue ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au RRU, Titre I énoncées ci-avant, ainsi que pour la dérogation au RRU, Titre I, Art. 10 pour les antennes paraboliques, pour l'Art. 10 Titre II du RRU, relative à la chambre et le séjour au rez-de-chaussée, le studio au 1<sup>er</sup> étage, les chambres n° 3 aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage et la pièce de vie du 6<sup>ème</sup> logement au niveau des combles ;

## **Motivation**

### PRAS 0.6

Considérant que cette parcelle d'angle est totalement imperméabilisée ; qu'au regard des caractéristiques de la cour (fort étroite et entourée des parois à hauteur importante), un aménagement dans le respect de la prescription générale 0.6 du PRAS ne peut être envisagé ; que l'annexe n'est donc pas de nature à diminuer les qualités de cette cour ; que dans ce sens l'annexe est acceptée ;

### PRAS 21

Considérant que les lucarnes proposées côté rue de Mérode s'inscrivent convenablement dans la continuité de la façade donnant sur cette artère ; que cependant, la finition pour ces éléments n'est pas indiquée dans les plans de la demande ; qu'il convient de corriger les plans en y ajoutant cette information ;

Considérant par ailleurs que pour les lucarnes il convient de privilégier une finition avec des matériaux à albédo élevé, dans le but de contribuer à la diminution du phénomène d'îlot de chaleur ;

### RRU, Titre I

Considérant au regard de son emplacement, que l'annexe n'est pas de nature à engendrer des nuisances vers la parcelle attenante ; que cette extension se justifie du fait qu'elle permet la création de pièces d'eau et d'une cuisine, augmentant ainsi le confort de certains logements ; que de ce qui en découle, la dérogation au Titre I, Art. 4 du RRU peut être accordée ;

Considérant qu'il apparaît que des d'antennes paraboliques ont été installées sur les façades à rue en dépit du RRU, Titre I, Art. 10) ; qu'il conviendrait :

- soit de les enlever,
- soit de les placer en toiture (non visible depuis l'espace public) et les remplacer par des antennes ayant la même couleur que le revêtement de toiture ou transparente et de diamètre de maximum 40 dm<sup>2</sup>,
- soit de les placer en façade arrière et de les remplacer par des antennes ayant la même couleur que le revêtement de façade arrière ou transparentes et de diamètre de maximum 40 dm<sup>2</sup>,

Et ce, conformément au RRU, Titre I, Article 10 et à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 avril 2011 et du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte ;

Considérant que l'analyse de la demande révèle que la parcelle était déjà imperméabilisée avant l'application du RRU ; que cet aspect n'est pas contraire au règlement d'application lors de la construction de l'immeuble ; que de ce qui en découle, la dérogation au Titre I, Art. 13 du RRU n'a pas raison d'être appliquée ;

#### RRU, Titre II

Considérant que la chambre du logement au rez-de-chaussée était déjà utilisée ainsi en situation de droit ; que ni sa surface, ni la surface éclairante ont été modifiées ; qu'il s'agit d'une dérogation héritée de la situation de droit ; que la dérogation à l'Art. 10 peut être accordée pour cette pièce ;

Considérant que l'extension du séjour au rez-de-chaussée résulte de la démolition de la paroi le séparant de la cuisine ; que cette extension permet, malgré l'aspect dérogatoire, d'un double apport de lumière naturelle pour l'ensemble de l'espace ; que les dimensions et formes des baies concernées participent à la composition de la façade à rue ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 10 peut être accordée ;

Considérant que pour le studio au 1<sup>er</sup> étage, le manque d'éclairage naturel provenant des surfaces vitrées verticales est compensé par l'éclairage zénithal du coin cuisine ; que de ce qui en découle la dérogation à l'Art. 10 peut être accordée ;

Considérant que les chambres n° 3 du 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage dérogent aussi en termes d'éclairage naturel ; que cependant les deux pièces bénéficient, par rapport à la situation existante, d'une augmentation de surfaces qui les rendent plus confortables ;

Considérant par ailleurs, que la différence entre la prescription et la proposition n'est pas significative ; que dans ce contexte, la dérogation à l'Art. 10 peut être accordée ;

Considérant que la pièce de vie du studio sous combles contre la mitoyenneté avec le n° 412 (rue de Mérode), présente une dérogation importante en termes d'éclairage naturel ; que la possibilité de revoir l'aménagement de cette pièce dans le respect du RRU est réelle ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 10 ne peut être accordée dans ce cas ; qu'il convient de revoir l'aménagement des combles dans le respect du RRU ;

Considérant que la demande vise à se conformer à l'Art. 17, Titre II du RRU en ce qu'un local vélos est aménagé en sous-sol ; que cependant, ce local n'est pas facile d'accès depuis l'espace public ; qu'il convient de revoir l'emplacement et/ou l'accessibilité du local vélo ;

#### Habitabilité

Considérant le logement 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage et les logements 3 chambres au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage ; que ces logements s'avèrent confortables et permettent l'accueil de familles nombreuses ;

Considérant que le studio au 1<sup>er</sup> étage respecte la surface minimale prescrite au Titre II du RRU, que son emplacement dans l'immeuble lui confère un ensoleillement correct ; que ce logement bénéficie d'un espace d'agréments extérieur ; que de ce qui en découle, le studio est accepté ;

Considérant que l'aménagement de deux studios sous combles ajoute une densité en nombre de logements trop importante pour l'immeuble ; que par ailleurs, ces deux logements ne disposent - comme c'est le cas pour les logements aux étages - d'espace d'agréments extérieur ; qu'au regard de la surface et configuration des combles il convient d'y prévoir un seul logement ;

Considérant qu'en situation de droit, les espaces habitables au rez-de-chaussée sont considérés comme faisant partie de l'activité commerciale ; que le commerce et sa partie habitable sont indissociables ; qu'il en découle que le maintien du logement peut être envisagé pour autant qu'il soit toujours lié à la surface commerciale ;

#### Façades à rue

Considérant que la demande prévoit d'améliorer l'aspect des façades à rue à savoir :

- le remplacement des châssis en PVC blanc par des châssis en bois dans le respect de la situation de droit,
- le ravalement des briques,
- la descente d'eau pluviale côté rue de Mérode sera déviée vers la citerne,
- la pose des enseignes existantes au dessus des vitrines et porte d'accès au commerce ;

Considérant que lesdites mesures améliorent l'aspect des façades et s'inscrivent positivement dans les objectifs de la ZICHEE ;

Considérant cependant que les photos de la situation existante montrent que des autres modifications ont eu lieu à savoir :

- le remplacement de la porte d'accès aux logements, par un élément en PVC blanc,
- la couverture et/ou remplacement de la corniche d'origine par un caisson peint avec une teinte brune ;

Considérant que lesdites modifications sont peu qualitatives et diminuent fortement la valeur patrimoniale des façades ; que le demandeur déclare en séance que la porte d'accès sera remplacée par une porte en bois dans le respect de l'architecture d'origine ; qu'il convient dès lors de corriger les plans de la situation projetée en ce sens  
Considérant qu'il convient aussi de restaurer et/ou remplacer la corniche par des éléments en bois dans le respect des éléments d'origine ;

#### 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 le maintien de la citerne de droit, se situant sous la cour ; qu'il est indiqué aussi que l'eau sera réutilisée pour des tâches ménagères ; qu'il convient de respecter le RCU en la matière pour toute modification de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

#### Faune

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 ;

#### SIAMU

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

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

- Pour les nouvelles lucarnes, il convient de privilégier une finition avec des matériaux à albédo élevé pour les toitures ;
- Corriger les plans de la situation projetée en faisant mention de la finition des lucarnes et du remplacement de la porte d'accès aux logements ;
- Revoir l'aménagement des combles dans le respect du RRU et en prévoyant un seul logement ;
- Revoir l'emplacement et/ou l'accessibilité du local vélo ;
- Les parties habitables au rez-de-chaussée doivent rester associées au commerce ;
- Restaurer et/ou remplacer la corniche par des éléments en bois dans le respect des éléments d'origine ;
- Pour les antennes paraboliques repérées sur les façades à rue, il convient :
  - o soit de les enlever,
  - o soit de les placer en toiture (non visible depuis l'espace public) et les remplacer par des antennes ayant la même couleur que le revêtement de toiture ou transparente et de diamètre de maximum 40 dm<sup>2</sup>,
  - o soit de les placer en façade arrière et de les remplacer par des antennes ayant la même couleur que le revêtement de façade arrière ou transparentes et de diamètre de maximum 40 dm<sup>2</sup> ;
- Respecter le RCU pour toute modification de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

La dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 est accordée.

La dérogation au RRU, Titre I, Art. 13 n'est pas d'application.

La dérogation au RRU, Titre I, Art. 10 est refusée.

La dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 est accordée, excepté pour le studio sous combles contre la mitoyenneté avec le n° 412 (rue de Mérode).

**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.***