

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

Commission de concertation

séance du 17/03/2026

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29100

Rue de Mérode 335 - 337

Construire une lucarne arrière et mettre en conformité la modification du nombre de commerce au de 2 à 1, l'aménagement de 5 logements, et la modification de la façade avant (porte d'entrée, vitrine commerciale, châssis et corniches)

Étaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest & Secrétariat
Commune de Forest
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

Étaient 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 au 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 ;~~

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'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone mixte ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme PU4167 pour la construction d'une maison a été délivré le 25/02/1907 ;
Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant 2 commerces au rez-de-chaussée (magasins) dont 1 ayant un logement accessoire, et 3 logements aux étages ;

Considérant que la demande vise à construire une lucarne arrière ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité :

- la modification du nombre de commerce au de 2 à 1,
- l'aménagement de 5 logements,
- la modification de la façade avant (porte d'entrée, vitrine commerciale, châssis et corniches) ;

Considérant que la demande ne porte que sur les niveaux rez-de-chaussée, 1^{er} étage, 4^{ème} étage, et les combles ;

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

- Modification visible depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Plan Régional d'Affectation du Sol) pour la modification de la façade avant (porte d'entrée, vitrine commerciale, châssis et corniches) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 3 pour la salle-à-manger au rez-de-chaussée, le séjour, le salon, et la chambre du logement côté avant au 1^{er} étage, et les 2 chambres, le séjour au 4^{ème} étage ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 4 pour la chambre et la salle-à-manger au rez-de-chaussée ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour la salle-à-manger au rez-de-chaussée, et la chambre côté arrière au 1^{er} étage, le séjour au 4^{ème} étage ;

Considérant que la fusion des unités commerciales situées au rez-de-chaussée permet d'offrir une surface pouvant accueillir une diversité de commerces plus élargie ; que cependant, le nouvel aménagement ne s'accompagne pas de locaux destinés au confort des employés et les clients (toilettes, vestiaires, etc.) ; qu'au vu de la taille importante du local destiné à la « réserve », il serait opportun d'envisager l'aménagement d'équipement nécessaire pour garantir le confort minimal des employés et les clients ;

Considérant que le commerce au rez-de-chaussée est aménagé en magasin ; que conformément à l'arrêté du 16 mai 2024 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, la modification utilisation (relatif à l'article 98§1^{er},5^o,a du CoBAT) du commerce au rez-de-chaussée peut nécessiter l'octroi préalable d'un permis d'urbanisme ; qu'il convient de préciser l'utilisation ou d'introduire le cas échéant une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le logement accessoire à l'un des 2 commerces est désormais distinct de l'activité commerciale ; que celui-ci est aménagé en duplex par son extension vers le niveau du 1^{er} étage ; que l'une des fenêtres du salon situé au 1^{er} étage risque de générer des vues intrusives vers la chambre de l'autre logement de l'immeuble situé à ce même niveau ; qu'au vu de la taille de la salle-à-manger et du salon, et de leur proximité avec les chambres, il apparaîtrait plus opportun de mettre à profit la disposition en duplex du logement afin de séparer les fonctions intimes et communes ; que de ce qui en découle, l'aménagement de ce logement ne peut être accepté ;

Considérant que l'aménagement du logement au 1^{er} étage tel que proposé dispose d'une chambre ayant une superficie très inférieure aux normes minimales d'habitabilité ; que sa fenêtre risque de générer des vues intrusives vers le logement cité ci-avant ; qu'il conviendrait de revoir son aménagement de manière à respecter le RRU ; que l'aménagement d'un studio pourrait être acceptable afin d'améliorer son habitabilité ;

Considérant que les plans de réalisation excluent le 2^{ème} et 3^{ème} étages ; que cependant, le détail de l'aménagement intérieur des 2 logements situés à ces niveaux sont dessinés qu'ils et dérogent au RRU ; qu'il y aurait lieu dès lors soit d'intégrer ces niveaux dans le projet et de revoir leur configuration soit de les exclure clairement de la demande ;

Considérant que la construction de la lucarne permet d'améliorer le confort du logement situé au 4^{ème} étage par un apport de lumière conséquent ; que cependant, l'aménagement dudit logement laisse apparaître un manque d'intimité entre les 2 chambres du fait de leur proximité ; que l'intimité n'étant pas assurée du fait de la nécessité de traverser une chambre pour accéder à l'autre ; que la proposition ne s'inscrit dès lors pas dans la définition d'un bon aménagement des lieux ; que de plus, le séjour dispose d'une surface insuffisante et déroge au RRU, il apparaîtrait plus opportun d'ouvrir complètement l'espace côté avant afin de se conformer aux réglementations en vigueur ; que de ce qui en découle l'aménagement de ce logement ne peut être accepté ;

Considérant que les plans de réalisation n'apparaissent pas suffisamment précis concernant les gaines techniques reliant les différentes salle-de-bains à chaque niveaux ; que compte tenu du fait que la demande exclu les 2^{ème} et 3^{ème} étages, l'aménagement d'une salle-de-bain au milieu du dernier niveau soulève des interrogations techniques ; que de plus, la modification partielle du parement de la façade arrière au niveau de la lucarne ne semble pas être suffisamment détaillé en coupe ; qu'une surépaisseur devrait normalement apparaître ; que dès lors, des éléments complémentaires semblent nécessaire pour expliciter la proposition et permettre de juger convenablement de la faisabilité technique des actes et travaux présentés ;

Considérant que de manière générale, les dérogations aux normes d'habitabilité sont trop nombreuses et importantes ; qu'elles ne sont pas justifiées et ne peuvent être acceptées ; qu'il y aurait lieu de revoir l'ensemble des aménagements intérieurs de l'immeuble dans le respect du RRU et potentiellement d'envisager de réduire le nombre de logements ;

Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol prévoit en son point 21 indique que toute modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au 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 les châssis situés aux étages ne respectent pas le cintrage des baies et sont en PVC ; que la porte d'entrée aux logements apparaît peu satisfaisante d'un point de vue esthétique par rapport à celle présente sur les plans de la situation existante de droit ; que la corniche supérieure ne laisse plus apparaître les ornements présentes sur les plans d'origine, ce qui constitue une perte patrimoniale regrettable ; que le reportage photographique laisse apparaître des soupiraux condamnés par des plaques métalliques ; que cette modification inesthétique ne peut être acceptable ; que de ce qu'il en découle, la mise en conformité de l'ensemble des modifications de la façade avant n'est pas acceptée ;

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 par le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales (Article 4) en ce que le projet laisse apparaître une descente d'eau pluviale sur la façade avant ; qu'une telle modification n'est pas acceptable en l'état ;

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

AVIS DÉFAVORABLE (unanime)

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.
