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 14/04/2026

Urbanisme Environnement

AVIS : PU 28993

Chaussée de Neerstalle 274 - 276

Modifier la destination du sous-sol au 1er étage de bureau en 1 logement triplex

---

Etaient présents
Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
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~~

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 ;~~

Vu l'avis de la commission de concertation du 16/12/2025 libellé comme suit :

Contexte

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et ses amendements en zones d'habitation et en espace structurant ;
Considérant que le bien est sis dans le permis de lotir n°19 lot délivré le 1er juin 1995 ;
Considérant que 4 permis ont été délivrés pour cette parcelle :

- *PU5223 pour la construction d'un atelier et teinturerie le 08/07/1910,*
- *PU5282 pour la construction de 10 maisons le 12/05/1911,*
- *PU21611 pour la démolition en 2 phases suivant PL 19,*
- *PU22291 pour la rénovation de deux immeubles n°274-276 a été délivré le 18/08/1998 ;*

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 207 du CoBAT) ;
Considérant que le bien est situé dans la zone de protection d'un bien classé, à savoir la Maison Trois Fontaines sise Chaussée de Neerstalle 327 ;
Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant des espaces bureau du sous-sol au 1er étage gauche, un studio au 1er étage droit, et un logement dans les combles ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise à modifier la destination du sous-sol au 1er étage de bureau en un logement triplex deux chambres ;

Instruction

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

- *Application de l'article 207 du CoBAT, demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;*
- *Application de l'article 237 CoBAT, modification d'un bien situé dans la zone de protection du bien classé : Maison Trois Fontaines sise Chaussée de Neerstalle 327 ;*

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation sollicitée à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, relative à la surface nette éclairante de la chambre située au sous-sol ;

Motivation

Considérant que le reportage photographique permet de constater que la zone de cour et jardin a été entièrement imperméabilisée et transformée en espace stationnement ; que, bien que cette zone ne soit pas représentée dans les plans de réalisation, elle apparaît clairement dans les plans de situation de droit du PU22291 de 1989 ; que cette transformation ne respecte ni les règles en vigueur aujourd'hui, notamment l'article 13 du Titre II du RRU, ni celles applicables à l'époque de la modification ; que les renseignements urbanistiques confirment d'ailleurs l'irrégularité de ce stationnement en zone de cours et jardins ; qu'enfin, cet aménagement imperméabilisé ne contribue pas à l'amélioration de l'intérieur d'îlot ni des caractéristiques environnementales de la parcelle et n'est pas compatible avec la destination exclusivement résidentielle de l'immeuble ;
Considérant que la transformation du bureau en logement apparait acceptable ; que cependant l'augmentation du nombre de logement porte le nombre de logements à trois ; que cette augmentation nécessite une amélioration des espaces communs et de rangements afin de répondre aux exigences du RRU ; que la possibilité d'y remédier est rendue impossible notamment par l'occupation intégrale du sous-sol par le logement projeté ; que, de ce fait, la demande n'améliore pas la conformité de l'immeuble aux articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU relatifs aux locaux commun ;
Considérant que la chambre aménagée au niveau du sous-sol ne répond pas aux exigences d'éclairement naturel prévues à l'article 10 du Titre II du RRU ; que son implantation en façade avant, en situation de demi-sous-sol, limite fortement l'apport de lumière du jour ; que cette configuration, associée à la proximité immédiate de l'espace public, susceptible d'engendrer des vibrations et des nuisances sonores du fait notamment du passage des trams et d'un trafic important, ne garantit pas l'intimité des occupants ; qu'au regard de ces éléments, la dérogation sollicitée ne peut être accordée ;
Considérant en outre que le projet ne prévoit aucune amélioration en matière de circulation verticale, dont l'organisation interne apparaît peu cohérente et peu fonctionnelle, ainsi qu'en matière d'accès aux logements, l'entrée du triplex se faisant par l'arrière du bâtiment ; que cette configuration n'est pas adaptée pour un immeuble comprenant trois logements ;
Considérant qu'il a été constaté lors de l'analyse du dossier des modifications non reprises dans l'objet de la demande et portant sur la façade à rue, à savoir l'absence d'allèges (panneautages inférieurs) dans le bas des portes-fenêtres, fermeture de la baie située au-dessus de la porte de garage par un panneau horizontal, remplacement de la porte de garage d'une trame carrée par un modèle présentant des lignes horizontales et suppression de la division bipartite des baies du 1er étage ;

Considérant qu'il conviendrait d'intégrer ces modifications à la demande ou, à défaut, d'introduire dans les plus brefs délais une demande de permis distincte visant leur mise en conformité.

Avis défavorable (unanime)
La dérogation à l'article 10, Titre II du RRU est refusée.

Rétroactes
Considérant que le demandeur a introduit en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés (20-10 ; 20-11 ; 20-19 ; 20-20) ;
Considérant que ceux-ci répondent partiellement aux objections émises par la commission de concertation ;
Considérant que l'objet de la demande est inchangé ;

Instruction de la demande modifiée
Considérant que la demande est toujours soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- Application de l'article 207 du CoBAT (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire), demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué concernant les dérogations suivantes ;
- Dérogation à l'article 3, Titre II du RRU pour le salon situé au bel étage,
- Dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pour la chambre située au 1er étage ;

Motivation
Considérant que, comme évoqué dans l'avis précédent de la commission de concertation, la zone de cour et jardin était entièrement imperméabilisée et utilisée comme espace de stationnement ; que les plans modifiés prévoient la suppression du garage en intérieur d'îlot ainsi que le réaménagement de cette zone en un espace comprenant 50 m² de pleine terre et 36,5 m² de cour pavée ; que cette suppression du garage et la réintroduction de plus de 50 % de surfaces en pleine terre correspondent à la situation de droit issue du permis d'urbanisme PU22291 de 1989 ; que par rapport à la situation existante de fait, cette modification améliore les qualités de l'intérieur d'îlot, respecte l'article 13 du Titre II du RRU et améliore la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant que, pour répondre aux remarques formulées lors de la Commission de Concertation relatives aux espaces communs, le projet modifié prévoit désormais, au niveau du porche commun, des espaces destinés au stationnement des vélos et au rangement privatif ; que ce porche, fermé et facilement accessible, présente des caractéristiques favorables à ce type d'usage ; que ces aménagements constituent une amélioration notable de la situation existante et répondent aux exigences des articles 17 et 18 du Titre II du RRU ;
Considérant que, comme relevé lors de la précédente Commission de Concertation, l'aménagement de pièces de vie en demi-sous-sol présente des inconvénients en termes de qualité d'usage ; que la présence d'un espace intitulé « salon TV » à ce niveau peut être assimilée à une pièce de vie ; que, par ailleurs, la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation, ce qui renforce l'inadéquation de ce type d'aménagement ; qu'il y a dès lors lieu de ne pas aménager de pièces de vie au niveau du demi-sous-sol ;
Considérant que la coupe fournie présente des incohérences de nomenclature, notamment en ce qui concerne les pièces du demi-sous-sol et du 1er étage, dont les dénominations ne correspondent pas aux plans projetés ; qu'afin d'assurer la cohérence du dossier, il y a lieu de corriger ces éléments ;

Considérant que le salon situé au bel étage, d'une superficie de 12,30 m², présente une dérogation aux normes minimales de superficie prévues à l'article 3 du Titre II du RRU ; que celui-ci bénéficie toutefois d'une ouverture vers une cuisine confortable ; que la largeur de cette ouverture permet une configuration transversale et de considérer ces deux espaces comme complémentaires ; que, dès lors, la dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU peut être accordée ;

Considérant qu'une dérogation aux normes d'éclairement naturel pour la chambre située au 1er étage n'avait pas été relevée lors de l'avis précédent ; que cette situation est maintenue dans les plans modifiés ; que les ouvertures existantes ne permettent pas d'augmenter la surface vitrée de la fenêtre à rue sans porter atteinte aux qualités esthétiques et architecturales de ce bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ; que, dès lors, la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU peut être accordée;

Considérant que le projet modifié ne prévoit aucune intervention sur la façade à rue ni sur la volumétrie ; que, comme relevé lors de la précédente Commission de Concertation, plusieurs modifications en façade à rue ont néanmoins été constatées, à savoir :
- l'absence d'allèges (panneautages inférieurs) aux portes-fenêtres,
- la fermeture de la baie située au-dessus de la porte de garage,
- la modification de la porte de garage,
- la suppression de la division bipartite de certaines baies,

Considérant que ces modifications, n'ont pas été intégrées à ce projet modifié ; qu'il y a lieu dès lors pour ceux-ci :
- soit de revenir à la situation de droit en respectant les matériaux et dessins des plans de la situation existante de droit,
- soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de leur mise en conformité.

AVIS Favorable sous condition (unanime) :
- Ne pas aménager de pièces de vie au niveau du demi-sous-sol ;
- Corriger les incohérences de nomenclature entre les plans et la coupe, notamment en ce qui concerne les affectations du demi-sous-sol et du 1er étage ;

Pour mémoire :
Pour la façade à rue, il y a lieu :
- Soit rétablir la façade à rue conformément à la situation de droit, en respectant les matériaux, divisions et compositions d'origine.
- Soit introduire une demande de permis d'urbanisme distincte visant la mise en conformité des modifications de la façade à rue.

Les dérogations au Titre II 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.