

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

# Commission de concertation

## séance du 12/05/2026

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 29093

Chaussée de Neerstalle, 74

**Mettre en conformité la modification du nombre de 2 logements en 5 avec modification de destination d'un commerce, l'extension d'une annexe, et la modification de la façade avant**

---

Étaient 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

Étaient 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 14/04/2026 au 28/04/2026 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 ;~~

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 espace structurant, zone de forte mixité ;

Considérant que 8 permis d'urbanisme :

- PU1079 pour la construction de maison aux numéros 72 et 74 a été délivré le 30/07/1895,
- PU11100 pour la surélévation de la maison a été délivré le 20/02/1931,
- PU11190 pour le changement de la façade au niveau du rez-de-chaussée a été délivré le 08/05/1931,
- PU14334 pour le changement de la façade (porte d'entrée) a été délivré le 11/11/1943,
- PU14382 pour la construction d'une annexe et d'une toiture vitrée a été délivré le 08/12/1943,
- PU14577 pour le changement de la façade au niveau du rez-de-chaussée a été délivré le 23/01/1946,
- PU17052 pour la transformation de l'immeuble a été délivré le 05/04/1957,
- PU26693 pour la rénovation de la façade, enlèvement des carrelages verts de la devanture de magasin et peinture a été délivré sous conditions le 29/06/2017,

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison mitoyenne comprenant 1 commerce avec logement accessoire au rez-de-chaussée, et 2 logements aux étages ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- La modification du nombre de 2 logements en 5 avec suppression d'un commerce situé au rez-de-chaussée,
- L'extension de l'annexe au rez-de-chaussée,
- La modification de la vitrine commerciale en façade avant,
- La modification des châssis de la façade avant par la modification du matériau bois vers PVC et la suppression du cintrage,
- La modification de la porte d'entrée ;

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 l'extension de l'annexe au rez-de-chaussée ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 4 et 6 pour la mise en conformité de l'extension de l'annexe au rez-de-chaussée ;

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

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 4 et 6 pour la mise en conformité de l'extension de l'annexe au rez-de-chaussée ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 3 pour la chambre, la cuisine du logement côté avant au 1er étage, et la chambre, la cuisine du logement au 2ème étage ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 4 pour les caves au sous-sol, le studio côté arrière au rez-de-chaussée, et le dressing au niveau des combles ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour le studio côté arrière au rez-de-chaussée, le séjour et la chambre du logement côté avant au 1er étage, et la chambre, et le séjour, la chambre du logement au 2ème étage ;

Considérant que l'extension de l'annexe au rez-de-chaussée tend à améliorer l'habitabilité du logement situé à l'arrière de ce même niveau ; que cependant, la nouvelle emprise de l'annexe porte atteinte aux qualités végétales de l'intérieur d'îlot ; que de plus, le bien étant situé en zone d'aléa d'inondation, il y a lieu de favoriser la création de surfaces végétalisées et en pleine terre permettant également de réduire les phénomènes d'îlot de chaleur et d'améliorer la gestion des eaux pluviales ; qu'également, une telle profondeur nuit aux qualités d'éclairement naturel ; que de ce qui en découle, la mise en conformité de l'annexe ne s'inscrit pas dans les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS et ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les plans de réalisation et le reportage photographique font apparaître des contradictions relatives au volume et à la hauteur de la nouvelle toiture de l'annexe au rez-de-chaussée ; que celle-ci dépasse en hauteur le mur en mitoyenneté contrairement aux indications des plans de réalisation, et qu'elle ne s'inscrit pas harmonieusement dans le cadre bâti environnant ;

Considérant que l'épaisseur de 72 centimètres de la toiture de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage, apparaît disproportionnée et insuffisamment justifiée ; que dès lors, les modifications volumétriques des annexes ne correspondent pas au bon aménagement des lieux ; qu'il convient de rectifier et de compléter les plans de manière détaillée ; que la toiture est plus haute qu'en situation existante de droit ;

Considérant que la suppression du commerce au rez-de-chaussée apparaît regrettable ; qu'en effet, la modification ne s'inscrit pas dans les objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), lequel vise notamment le maintien et le développement des activités notamment commerciales dans les zones à forte mixité ;

Considérant également que le logement de type studio proposé au rez-de-chaussée ne présente pas un aménagement garantissant une intimité suffisante aux occupants ; que la seule baie disponible est située au niveau du rez-de-chaussée le long d'une voirie à forte fréquentation ; que de plus, l'aménagement d'un second logement également mono-orienté et de type studio dans l'ancien local d'habitation lié à l'activité commerciale, présente des espaces insuffisamment qualitatifs ; que dès lors, l'ensemble de l'aménagement du rez-de-chaussée ne peut être considéré comme étant un bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'aménagement du 1<sup>er</sup> étage en 2 logements mono-orientés, dont un studio, laisse apparaître des configurations spatiales peu qualitatives ; que la disposition des espaces du logement côté façade avant implique de traverser la chambre depuis le sas d'entrée afin d'accéder au séjour, ce qui ne peut être considéré de bon aménagement des lieux ;

Considérant également que le logement type duplex entre le 2<sup>ème</sup> étage et le niveau des combles présente une organisation similaire, nécessitant également de traverser la chambre depuis le sas d'entrée pour accéder aux autres espaces du logement, et comportant des espaces de qualité insuffisante ;

Considérant qu'au regard de l'augmentation du nombre de logement, la demande devrait améliorer sa conformité aux articles 3, 16, 17 et 18 ; que notamment l'aménagement d'un local vélos doit tendre à répondre à un emplacement vélo par chambre et studio ; que le projet ne prévoit pas de local vélos au sein de l'immeuble ;

Considérant également que le sous-sol apparaît difficilement praticable au vu de l'étroitesse des espaces de circulation et d'une hauteur sous-plafond réduite à 1,75 mètre dans certains locaux ;

Considérant que de manière générale, le nombre de logements dans cet immeuble est trop important ; que les dérogations aux normes d'habitabilité sont trop nombreuses et importantes ; qu'elles ne sont pas justifiées et ne peuvent être acceptées ;

Considérant que le permis d'urbanisme (PU26693), délivré le 29/06/2017, exigeait de rétablir lors d'un prochain remplacement des châssis et de la porte de la façade avant conformément à l'état prescrit par le permis d'urbanisme (PU17052) du 05/04/1957 ; Considérant que ce remplacement n'a pas été réalisé et qu'au vu de la qualité architecturale des châssis et de la porte prescrit par le permis d'urbanisme de 1957, il y a lieu de les conserver et de rappeler qu'il convient lors d'un prochain remplacement de respecter le dessin et le matériau bois des châssis et de la porte d'origine ; que dès lors, la mise en conformité de la façade avant telle que proposée n'est donc pas retenue ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatifs 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 qu'il apparaît regrettable que la demande ne prévoit pas d'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas encore été émis ;

**AVIS Défavorable (unanime)**

Dérogation aux articles du Titre I ne sont pas accordées ;  
Dérogation aux articles du Titre II ne sont pas 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.*

---