

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

Commission de concertation

séance du 26/05/2026

Urbanisme Environnement

Téléphone :
02.348.17.21/26
Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29168

Rue André Hennebicq, 51 & Rue du Monténégro, 61

Mettre en conformité la modification du nombre de logements de 3 à 4 par l'aménagement du niveau des combles en logement, la construction d'une annexe et de WC en intérieur d'ilot, et les modifications des façades avant (portes d'entrée, et châssis)

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
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

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 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 zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et en zone mixte ;

Considérant que 2 permis d'urbanisme :

- PU3965 pour la construction de l'immeuble a été délivré le 06/06/1906,
- PU11379 pour la construction de WC suspendus au niveau du 3^{ème} étage a été délivré le 28/08/1931 ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 207 du CoBAT) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble d'angle comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- la construction d'une annexe et de wc en intérieur d'îlot,
- la modification du nombre de logements de 3 à 4 par l'aménagement du niveau des combles en logement,
- la modification des façades à rue :
 - façade au rez-de-chaussée (portes d'entrées, vitrine commerciale, peinture de la façade, tentes solaires, soupiraux),
 - châssis aux étages,
 - forme du pignon de la façade d'angle,
 - réalisation de quatre balcons en lieu et place des oriels prévues initialement ;

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 la construction de l'annexe au rez-de-chaussée, et des WC au 1er, 2ème étage et au niveau des combles ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la mise en conformité de la construction de l'annexe au rez-de-chaussée, et des WC au 1er, 2ème étage et au niveau des combles ;

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

- Demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- Modification visible depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Plan Régional d'Affectation du Sol) pour la mise en conformité des modifications des façades ;

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

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la mise en conformité de la construction de l'annexe au rez-de-chaussée, et des WC au 1er, 2ème étage et au niveau des combles ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 10 pour l'antenne parabolique en façade avant ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour les chambres côté arrière de tous les logements ;
- Dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales suite à la suppression de la citerne d'eau de pluie ;

Considérant que les plans de la situation existante de droit laissent apparaître que la zone de cour et jardin est déjà entièrement imperméabilisée ; qu'au vu de la forte densité du bâti, l'impact du gabarit de la nouvelle annexe sur l'intérieur d'îlot et le cadre bâti environnant apparaît limité ; que la construction de cette annexe permet l'aménagement de locaux destinés aux fonctions annexes du commerce existant (toilettes, cuisine, etc.), contribuant ainsi à l'amélioration du confort des employés ;

Considérant également que la construction des trois nouveaux locaux sanitaires aux étages reprend l'implantation de celui existant situé au troisième étage, octroyé en 1931 ; que compte tenu du fait que leur profondeur respecte celle du local existant, l'impact du nouveau gabarit sur l'intérieur d'îlot et le cadre bâti environnant apparaît négligeable ; que de ce qui en découle, l'ensemble des interventions en intérieur d'îlot s'inscrit dans les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ;

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 (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 l'aménagement proposé pour les trois logements existants situés entre le premier et le troisième étage est identique ; que ceux-ci disposent de deux chambres et d'un séjour aux superficies généreuses ;

Considérant cependant que les chambres situées côté cour ne bénéficient pas d'un apport de lumière naturelle suffisant conformément aux normes minimales d'habitabilité ; que de plus, leur orientation plein nord et leur ouverture sur la cour peu éclairée accentuent ce déficit d'éclairage ; qu'il y a lieu dès lors d'optimiser l'apport de lumière naturelle dans ces pièces, soit par l'élargissement des baies existantes, soit par la suppression des allèges avec l'installation de garde-cors, afin de garantir des conditions d'éclairage satisfaisantes ;

Considérant que l'aménagement du quatrième logement au niveau des combles reprend une organisation similaire à celle des logements situés aux étages inférieurs ; qu'au regard de ses qualités spatiales et de sa conformité aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme, ce quatrième logement présente des conditions de confort adéquats pour ses occupants et correspond au bon aménagement des lieux ;

Considérant de plus qu'au regard de l'augmentation du nombre de logement, l'aménagement du local vélos doit tendre à répondre à un emplacement vélo par chambre et studio ; que le projet prévoit l'aménagement d'un local vélos au niveau du sous-sol ; Considérant cependant, qu'au regard de l'étroitesse du couloir dans le hall d'entrée, l'accès au sous-sol avec un vélo apparaît peu praticable ; que compte tenu de l'extension importante du commerce, il serait opportun d'envisager l'aménagement du local vélos au rez-de-chaussée dans une partie de la surface commerciale afin d'améliorer son accessibilité et son usage ;

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 ;

Vu l'intérêt patrimonial de ce bien repris à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural établi par la Direction régionale des Monuments et Sites, et décrits comme :

« Ensemble de trois immeubles de rapport de style éclectique, celui du centre à rez-de-chaussée commercial, pour le promoteur immobilier F. Dravers, 1907. Façades en briques rouges rayées de bandes de briques jaunes et blanches. Baies pour la plupart rectangulaires. Balcons à garde-corps en ferronnerie. Entablement pourvu d'arcs en briques polychromes. Corniches conservées. Rue du Monténégro n°63 et Rue André Hennebicq n°51 : À l'origine, deux façades identiques de composition asymétrique. Haut soubassement en pierre bleue et moellons. Baies outrepassées au rez-de-chaussée. Porte flanquée d'une étroite fenêtre rectangulaire à piédroits de pierre sous auvent commun. Le n°63 se dote ultérieurement d'un troisième étage. Les portes et la menuiserie Art nouveau au rez-de-chaussée du n°63 sont d'origine. Rue du Monténégro n°61 : Bâtiment d'angle à une seule travée côté rue du Monténégro, travée biaise chanfreinée et trois travées côté rue André Hennebicq dont la dernière, d'entrée, à niveaux décalés. Fenêtres des trois premières travées des étages à meneaux en pierre. Travée biaise donnant accès à l'espace commercial, flanquée de deux vitrines et couronnée d'une lucarne passante ».

Considérant dès lors qu'il convient de préserver les qualités patrimoniales du bien ;

Considérant que les plans de la situation existante de droit font apparaître un oriel sur l'ensemble des étages supérieurs de la façade située à l'angle des deux rues ; que la situation actuelle laisse apparaître que celui-ci n'a pas été réalisé et a été remplacé par quatre balcons ; que cette modification semble d'origine et que les balcons permettent également d'offrir des espaces extérieurs aux logements, contribuant ainsi à l'amélioration du confort des occupants ;

Considérant également que les plans d'origine laissent apparaître que la forme du pignon de cette même façade diffère légèrement de celle présente actuellement ; que les plans du permis d'origine présentent une forme arrondie tandis que la celle actuelle est orthogonale ; qu'au vu de cette différence subtile, la modification des caractéristiques architecturales de l'immeuble apparaissent négligeable ;

Considérant que la corniche existante laisse apparaître des qualités esthétiques et patrimoniales certaines ; qu'il y aurait lieu dès lors de la conserver ;

Considérant que les baies des soupiraux présentes en situation existante de droit ayant une division bipartite ; que le reportage photographique révèle que cette division a été supprimée ; que cette modification est subtile et ne porte pas atteinte à la valeur patrimoniale de l'immeuble ; que cependant, les plans de la situation projetée ne laissent pas apparaître les soupiraux ; qu'il y aurait lieu dès lors de compléter l'élévation des façades avant en y figurant précisément le dessin des soupiraux visibles depuis l'espace public ;

Considérant que les châssis en façade avant et aux étages, sont en PVC et présentent, du côté gauche de la rue André Hennebicq, une division hétérogène et peu harmonieuse ; que de plus, les portes fenêtres aux étages sont également en PVC et sont dépourvues de panneaux en allège ; que ces modification du dessin et du matériau bois en PVC des châssis est peu harmonieuse et ne s'inscrit pas dans les objectifs de la prescription 21 du PRAS ;

Considérant que la porte d'entrée des logements ne respecte pas le cintrage de la baie ni ne présente un dessin en harmonie avec les caractéristiques de la façade, tandis que celle du commerce ne reprend pas la division des châssis aux étages supérieurs ; qu'au vu de leur dessin, celles-ci apparaissent toutes deux peu satisfaisantes d'un point de vue esthétique ;

Considérant également que les vitrines commerciales au rez-de-chaussée dépourvues de division des châssis ne s'inscrivent pas dans l'esthétique de l'ensemble des façades de l'immeuble ;

Considérant également que la façade du rez-de-chaussée a été peinte en blanc ; que cette modification détériore les qualités esthétiques du bâtiment ;

Considérant qu'au regard de l'intérêt patrimonial du bien et de sa forte visibilité, au regard de tous les éléments évoqués ci-avant, la mise en conformité de l'ensemble des modifications des façades avant n'est pas acceptée ;

Considérant que de plus le reportage photographique révèle la présence d'antennes paraboliques installées en façade avant en dépit du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU, Titre I article 10) ; qu'il conviendrait soit de l'enlever, soit de la placer en toiture ou en façade arrière et ce en respectant une dimension maximum de 40 dm², et en reprenant selon son nouvel emplacement la même couleur de la toiture ou de la façade arrière ;

Considérant également que les tentes solaires situées au rez-de-chaussée sont actuellement installées contre les baies des vitrines commerciales, ce qui altère les qualités esthétiques du bâtiment ; qu'il y aurait dès lors soit de les retirer, soit de les replacer au-dessus des vitrines commerciales et dans le respect de la largeur de celles-ci ;

Considérant que le bien se situe en zone restreinte - telle que définie au Règlement Régional d'Urbanisme - en ce qui concerne l'implantation des dispositifs de publicité et d'enseignes visibles depuis l'espace public ; qu'il y a lieu de rappeler la nécessité de se conformer aux articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme en cas d'installation d'enseignes ou, le cas échéant, d'introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée ;

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 les plans de la situation existante de droit laissent apparaître la présence d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 35000 litres au sous-sol ; que cette citerne a été supprimée et transformée en cave ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun dispositif compensatoire de temporisation des eaux pluviales ; qu'au vu de la surface imperméabilisée et de la superficie du niveau du sous-sol, l'installation d'une citerne d'une capacité minimale de 6500 litres respectant ainsi la réglementation urbanistique en matière de gestion des eaux pluviales est nécessaire ;

Considérant également que la construction de l'annexe, il apparaît opportun d'envisager la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant qui participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

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

AVIS Favorable sous conditions (unanime) :

- Envisager de végétaliser la toiture de l'annexe ;
- Supprimer l'allège des baies (en prévoyant des garde-corps) ou élargir les baies des 3 chambres côté arrière situées au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage ;
- Aménager le local vélo au rez-de-chaussée ;
- En façades avant :
 - o Dessiner les baies des soupiraux sur les plans de l'élévation des façades avant ;
 - o Conserver la corniche existante ;
 - o Supprimer la peinture blanche pour la partie rez-de-chaussée des façades avant ;
 - o Supprimer la peinture grise pour les sous-bassement ;
 - o Pour l'ensemble des baies, remplacer des châssis en bois en envisageant une teinte bordeaux similaire à celle du bien situé au numéro 63 de l'Avenue du Monténégro ;
 - o Pour les châssis de la deuxième travées côté Rue André Hennebicq, remplacer des châssis tripartites en bois ;
 - o Pour les portes fenêtres en façade avant, retrouver des châssis en bois avec des panneaux en allège ;
 - o Pour les châssis aux étages, envisager de remplacer une division au niveau des impostes similaire à celle du bien situé au numéro 63 de l'Avenue du Monténégro ;
 - o Pour les portes d'entrée du commerce et des logements, retrouver une porte en bois dans le respect de l'architecture de l'immeuble ;
 - o En cas d'installation d'enseignes visibles depuis l'espace public, se conformer au Titre VI du RRU ;
- Respecter le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales en prévoyant un système de temporisation du rejet des eaux de pluies à l'égout (Article 3) conforme au Règlement Communal d'Urbanisme et en fournissant une note technique et en adaptant les plans de réalisation et le formulaire (Annexe I) ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est acceptée ;

Dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU est refusée ;

Dérogations au Titre II du RRU sont acceptées sous conditions du respect des conditions émises ci-dessous ;

Pour mémoire :

- Retirer les antennes paraboliques visibles depuis l'espace public ;
- Pour les tente-solaires, soit les retirer, soit les replacer au-dessus des vitrines commerciales et dans le respect de la largeur de celles-ci ;

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.
