

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

Commission de concertation

séance du 23/06/2026

Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 29162

Rue Pierre Decoster, 45

Mettre en conformité la construction d'une annexe, la modification de la façade avant (suppression de la vitrine commerciale et modification de la lucarne avant), et la modification du nombre de logements de 3 à 5 par la régularisation de la suppression du commerce au rez-de-chaussée et l'aménagement du niveau des combles en logement

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 26/05/2026 au 09/06/2026 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 zone d'habitation ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU5941 pour la construction de la maison a été délivré le 30/08/1912 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison mitoyenne 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 située au rez-de-chaussée côté droit,
- l'extension de l'annexe existante et située au rez-de-chaussée côté gauche,
- la modification de destination d'un commerce au rez-de-chaussée en logement,
- la suppression de la vitrine commerciale en façade avant,
- la modification de la lucarne en toiture avant,
- l'aménagement d'un logement au niveau des combles ;

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 ;
- 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 ;

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

- 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 ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 3 pour l'ensemble des séjours, les 4 chambres secondaires aux étages situées côté gauche ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour l'ensemble des séjours, les chambres du logement situé au niveau des combles ;

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, la construction d'une annexe au côté droit et l'extension de celle existante au côté gauche du rez-de-chaussée présentent un impact limité sur l'intérieur d'îlot et sur le cadre bâti environnant ; que de plus, un espace extérieur d'une superficie de 6,2 m² est maintenu ;

Considérant également que ces modifications permettent l'aménagement d'une cuisine et d'une salle-de-bain aux superficies généreuses, contribuant ainsi à l'amélioration du confort des occupants ; que de ce qui en découle, l'ensemble des interventions en intérieur d'îlot s'inscrivent dans les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que la création d'une nouvelle unité de logement au rez-de-chaussée présente une chambre de superficie généreuse, bénéficiant d'un apport suffisant de lumière naturelle ; que ce logement dispose également d'un extérieur, tel que décrit ci-avant en zone de cour et de jardin, contribuant à l'amélioration du confort des occupants ;

Considérant également que la nouvelle annexe est pourvue d'une large ouverture zénithale permettant un apport significatif de lumière naturelle au sein de la cuisine ;

Considérant cependant que le séjour ne bénéficie d'aucune source de lumière naturelle directe et présente une superficie ne respectant pas les normes minimales d'habitabilité ; qu'il apparaît dès lors opportun, soit de supprimer les portes séparant le séjour et la cuisine afin de permettre la diffusion de l'éclairage naturel vers le séjour, soit de revoir l'aménagement intérieur du logement dans le respect du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant que les nouveaux aménagements des trois logements existants situés entre le premier et le troisième étage, ainsi que celui du nouveau logement situé au niveau des combles, sont identiques et présentent des configurations spatiales peu qualitatives ; que ces trois logements comprennent un séjour et deux chambres ne bénéficiant pas d'un apport suffisant en lumière naturelle au regard des normes minimales d'habitabilité ; que de plus, les chambres situées du côté gauche de la façade à rue présentent une superficie réduite et ne sont accessibles qu'en traversant les chambres principales ;

Considérant également que l'aménagement des salles-de-bains a été réalisé par la fermeture des balcons en façade arrière ; que dès lors les salles-de-bains sont étroites et peu qualitatives ; que de plus ces modifications ont engendré la suppression de l'espace extérieur privatif des logements qui contribuait à la qualité de ceux-ci ;

Considérant que la demande n'améliore pas la conformité de l'immeuble aux articles 3, 16, 17 et 18 du Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'au regard de l'augmentation du nombre de logement, que notamment le projet ne prévoit pas de local vélos au sein de l'immeuble ;

Considérant que le projet prévoit exclusivement des petits logements, de sorte qu'il ne présente aucune diversité typologique et ne répond pas à l'objectif de mixité des logements habituellement recherché en matière d'urbanisme ;

Considérant qu'une programmation résidentielle limitée à une seule catégorie de logement ne permet pas d'accueillir une pluralité de ménages ni d'assurer une occupation équilibrée et évolutive de l'immeuble, ce qui est contraire à un bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il y a lieu, dans un souci de qualité urbanistique, de prévoir une mixité de typologies de logements afin de favoriser une offre résidentielle plus diversifiée et mieux adaptée aux besoins urbains ;

Considérant que de manière générale, les dérogations aux normes d'habitabilité sont trop nombreuses et importantes ; qu'elles ne sont pas suffisamment justifiées et ne peuvent être acceptées en l'état ; qu'il convient de tendre davantage au respect des normes d'habitabilité des logements ;

Considérant que la toiture a été réalisée différemment de celle présente sur les plans de la situation existante de droit ; que le reportage photographique révèle que les techniques de construction employées pour la modification des versants de la toiture, ainsi que pour la réalisation de la lucarne et du pignon intégrant une porte-fenêtre, remontent à l'époque de la construction du bâtiment ;

Considérant également qu'au regard de la continuité du matériau pierre-bleu du soubassement et du parement brique de la façade avant, les modifications apportées aux baies de la vitrine commerciale paraissent également anciennes et datent de l'origine de la construction du bâtiment ; que de plus, le demandeur a fourni un faisceau de preuves attestant du fait que la transformation du commerce en logement avait déjà été réalisée antérieurement à 1972 ; que de ce qui en découle, les modifications apportées en façade ne modifient pas les caractéristiques architecturales du bâtiment et s'inscrivent en harmonies dans le cadre bâti environnant ;

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 le châssis PVC au rez-de-chaussée de la façade avant présente une division tripartite cohérente avec la largeur importante de la baie ; que les châssis PVC aux étages, du premier au troisième, sont en division bipartite assurant une lecture homogène et harmonieuse de la façade ;

Considérant cependant que les châssis PVC de la porte-fenêtre intégrée au pignon de la façade avant ne respectent pas le cintrage de la baie ce qui altère les qualités esthétiques de la façade ; qu'il y a lieu dès lors de retrouver un châssis respectant le cintrage des baies afin de rétablir une cohérence architecturale d'ensemble ;

Considérant que le reportage photographique révèle que la porte d'entrée actuelle présente des qualités esthétiques et certaines ; que cependant, les plans de réalisation ne sont pas suffisamment détaillés ; qu'il y aurait lieu de compléter l'élévation de la façade avant en précisant le dessin de ladite porte ;

Considérant également que ce même reportage révèle la présence de portes-fenêtres munies de panneaux en allège ; que les plans de la situation projetée ne correspondent pas à cet état existant ; qu'il y a lieu de rectifier l'élévation de la façade avant en y représentant correctement les panneaux en allège ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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 6600 litres au sous-sol ; que celle-ci a été remplacée par une nouvelle citerne d'une capacité de 5520 litres ; qu'au vu de la surface totalement imperméabilisée de la parcelle et de la surface de récolte d'eau de pluie, il apparaît que la nouvelle citerne présente une capacité de temporisation conforme au RCU ;

Considérant également qu'au vu de la construction de l'annexe, il apparaît opportun d'envisager la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant qui participerait 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 condition (unanime) :

- Revoir l'aménagement et la répartition de l'ensemble des logements afin d'assurer une mixité adéquate des typologies, dans le respect des prescriptions du RRU ;
- Revoir l'aménagement du sous-sol en prévoyant des locaux communs et de rangement en suffisance (au minimum une cave par unité de logement) et un prévoir un local vélo de préférence au rez-de-chaussée ;
- Pour la façade avant :
 - o compléter l'élévation en détaillant davantage le dessin de la porte d'entrée et en dessinant les panneaux en allèges des portes-fenêtres aux étages,
 - o remplacer au niveau des combles un châssis respectant le cintrage des baies ;
- Envisager la végétalisation de la toiture plate de l'annexe ;
- 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.

Dérrogation au Titre I du RRU est accordée ;

Dérrogations au Titre II du RRU 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 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.
