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 03/11/2026

Urbanisme Environnement

AVIS : PU 29100

Rue de Mérode 335 - 337

Construire une lucarne en façade arrière et mettre en conformité la modification du nombre de commerce de 2 à 1, la modification du nombre de logements de 3 à 5, et la modification de la façade avant (porte d'entrée, vitrine commerciale, châssis)

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 ;~~

Rétroactes

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation en sa séance du 17/03/2026, sur la demande initiale à savoir :

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, 1er étage, 4ème 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 publique 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 1er étage, et les 2 chambres, le séjour au 4ème 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 1er étage, le séjour au 4ème 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§1er,5°,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 1er étage ; que l'une des fenêtres du salon situé au 1er 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 apparaitrait 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 1er 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 2ème et 3ème 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 4ème étage par un apport de lumière conséquent ; que cependant, l'aménagement dudit logement laisse apparaitre 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 apparaitrait plus opportun d'ouvrir complétement 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 tenus du fait que la demande exclu les 2ème et 3ème 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 apparaitre ; 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 apparait 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 apparaitre les ornementations présentes sur les plans d'origine, ce qui constitue une perte patrimoniale regrettable ; que le reportage photographique laisse apparaitre 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 apparaitre 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)

Intruction

Considérant que le demandeur a introduit, en application de l'Article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), une demande modifiée ;

Considérant que celle-ci répondent partiellement aux remarques émises par la commission de concertation ;

Considérant que l'objet de la demande est inchangé ;

Considérant que la demande ne porte que sur les niveaux rez-de-chaussée, premier et quatrième étage, ainsi que celui des combles ;

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

- Modification visible depuis l'espace publique 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 notamment pour les motifs suivants :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour le séjour situé au rez-de-chaussée, la chambre numéro 1 située au 1er étage, le logement type studio situé au 1er étage, et le séjour situé au niveau des combles ;
- Dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales pour le dispositif de temporisation insuffisant ;

Motivation

Considérant que, en ce qui concerne le respect des objectifs de la prescription 21 du PRAS visant la zone ZICHEE, le projet modifié prévoit la restauration de l'ensemble des châssis aux étages par des modèles en bois respectant le cintrage des baies ; que les plans de réalisation indiquent également la rénovation de la porte d'entrée des logements ainsi que de son imposte ; que ces interventions permettent de renforcer la cohérence architecturale de la façade et d'améliorer les qualités esthétiques de celle-ci ;

Considérant que le projet modifié prévoit également la restauration du fronton et de la corniche conformément à leur dessin d'origine ; que de plus, les soupiraux sont réouverts et des éléments de ferronnerie inspirés du dessin des garde-corps des balcons aux étages sont prévus ;

Considérant que ces modifications permettent de répondre aux objectifs de la prescription 21 du PRAS visant la zone ZICHEE ;

Considérant cependant que les nouveaux plans de réalisation ainsi que le reportage photographique font apparaitre que les deux corniches inférieures situées au niveau des combles sont reliées par une descente d'eau reliant la partie gauche vers la partie droite de la corniche ; que ce dispositif, particulièrement visible depuis l'espace public, porte atteinte aux qualités esthétiques de l'immeuble et ne répond pas au bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu dès lors, de supprimer cette liaison surplomblant le balcon ;

Considérant que, conformément au premier avis de la commission de concertation, la fusion des unités commerciales situées au rez-de-chaussée permet de disposer d'une surface commerciale plus importante, susceptible d'accueillir une plus grande diversité d'activités commerciales ;

Considérant également que le projet modifié prévoit désormais l'aménagement d'espaces destinés à améliorer le confort des employés, notamment une kitchenette et un local WC ; que les espaces de stockage destinés au commerce sont par ailleurs maintenus ;

Considérant dès lors que ces adaptations répondent aux exigences formulées par la commission de concertation, améliorent les conditions d'exploitation du commerce et peuvent être considérées comme étant de bon aménagement des lieux ;

Considérant que le commerce au rez-de-chaussée est aménagé en magasin ; qu'il y a lieu de rappeler que la modification d'utilisation (relatif à l'article 98§1er,5°,a du CoBAT) du commerce au rez-de-chaussée peut nécessiter l'octroi préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que le logement situé au rez-de-chaussée, anciennement accessoire à l'un des deux commerces, et désormais aménagé en duplex avec le premier étage, qu'il présente un configuration spatiale et des qualités d'habitabilité sensiblement améliorées par rapport à la première version du projet ; qu'en effet, l'aménagement en duplex a été mis à profit afin de distinguer les fonctions de jour des espaces de nuit, notamment par l'implantation de la cuisine et d'un vaste séjour au rez-de-chaussée, tandis que les deux chambres sont regroupées à l'étage ;

Considérant également qu'il s'agit initialement d'un logement existant et accessoire au commerce ; que les dérogations aux normes d'éclairement sont réduites et apparaissent désormais minimes ; que sa nouvelle organisation permet d'améliorer la fonctionnalité du logement ainsi que le confort de ses futurs occupants ; qu'il découle de ce qui précède que la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU relatif aux normes d'éclairement est accordée ;

Considérant que le nouvel aménagement du logement situé au premier étage prévoit désormais une configuration de type studio ; que cette modification répond davantage aux exigences formulées par la commission de concertation ainsi qu'aux normes minimales d'habitabilité ;

Considérant également que le projet améliore les qualités spatiales du logement en fusionnant les espaces de vie et en élargissant les ouvertures entre les différentes travées, favorisant ainsi une meilleure circulation des espaces et une diffusion accrue de la lumière naturelle ; que dès lors, la dérogation aux normes d'éclairement est accordée ;

Considérant cependant que les fenêtres de la cuisine génèrent des vues intrusives vers le dressing du logement duplexé cité ci-avant ; que cette configuration est de nature à porter atteinte à l'intimité des occupants ; qu'il y a lieu dès lors, d'opacifier la baie du dressing ;

Considérant que comme déjà évoqué dans le premier avis de la commission de concertation, la construction de la lucarne permet d'améliorer les conditions d'habitabilité du logement situé au quatrième étage en augmentant significativement l'apport de lumière naturelle ; que le nouvel aménagement prévoit désormais la fusion des deux anciennes chambres, mettant ainsi fin à la problématique d'intimité relevée dans la première version du projet, laquelle imposait le passage par une chambre pour accéder à la suivante ;

Considérant également que l'aménagement du séjour du côté de la rue permet de satisfaire aux normes minimales de superficie prescrites par le Règlement Régional d'Urbanisme ;
Considérant dès lors que l'aménagement de cette nouvelle unité de logement présente des qualités d'habitabilité satisfaisantes et peut être considéré comme constituant un bon aménagement des lieux ; que de ce qui en découle, la dérogation aux normes d'éclairement peut être accordée ;

Considérant que le projet prévoit désormais l'aménagement d'un local vélos au niveau du rez-de-chaussée ; que cette nouvelle implantation assure un accès plus aisé pour les occupants que dans la première version du projet ; qu'au regard de ses dimensions, ce local présente une capacité de stockage des vélos satisfaisante ;

Considérant que, en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le projet modifié prévoit désormais la redirection des eaux pluviales vers une citerne présentant une capacité de temporisation de 7 500 litres ; qu'au regard de la superficie de la parcelle, estimée à environ 157 m², la capacité de temporisation requise s'élève à 7 850 litres (soit 50 litres/m²) ;
Considérant qu'au regard du fait que l'ensemble de la parcelle est minéralisé, notamment en raison de l'emprise des caves qui s'étendent sur la totalité de celle-ci ; que cette configuration ne permet pas l'aménagement d'un dispositif paysager d'infiltration ;
Considérant de plus que l'écart limité entre la capacité de temporisation prévue et celle exigée par la réglementation, la dérogation apparaît acceptable ;

Considérant également qu'il apparaît que les descentes d'eau pluviale verticales et visibles en façade avant, sont déjà présentes en avril 2009, soit antérieurement à l'entrée en vigueur du Règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales ;
Considérant cependant que la descente reliant les deux parties de la corniche en façade avant et portant atteinte aux qualités patrimoniales de l'immeuble doit être supprimée ; qu'il y a lieu dès lors de prévoir une solution technique alternative garantissant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect de l'esthétique de la façade ainsi que de la règlementation en vigueur en matière de 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) :

- Supprimer la descente d'eau pluviale reliant les deux parties de la corniche inférieure en façade avant en prévoyant une solution technique alternative garantissant l'évacuation des eaux pluviales ;
- Opacifier la baie du dressing du logement situé entre le rez-de-chaussée et le premier étage ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les règlementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Pour mémoire :
La modification d'utilisation (relatif à l'article 98§1er,5°,a du CoBAT) du commerce au rez-de-chaussée peut nécessiter l'octroi préalable d'un permis d'urbanisme ;

Les dérogations au RRU sont accordées ;
Les dérogations au RCU sont accordées sous réserves du respect des conditions citées ci-avant ;

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.