

Téléphone :  
02.348.17.21/26

Courriel :  
commissiondeconcertation@forest.brussels

## **AVIS : PU 27152**

**Chaussée de Bruxelles, 155 - 157**

**Mettre en conformité la modification d'un immeuble à caractère mixte avec suppression des commerces au rez-de-chaussée et augmentation du nombre de logements.**

---

### Etaients présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement  
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

### Etaients 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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestres et Echevins du 30/04/2024 au 14/05/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 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 ;

## Contexte

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation à prédominance résidentielle et le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'un permis de bâtir PU 11957 pour construire un immeuble à caractère mixte a été délivré en 1933 ; qu'un permis de bâtir PU 14371 pour la modification de la façade à rue a été délivré en 1943 et ensuite annulé en 1947 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble à caractère mixte à savoir, deux commerces avec cour arrière au rez-de-chaussée et 6 logements aux étages, à savoir deux logements par niveau du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant qu'un procès-verbal de constat d'infraction a été dressé le 11/03/2003 ; qu'un permis d'urbanisme PU23691 pour régulariser l'aménagement de 3 logements au rez-de-chaussée a été refusé en 2006 ;

Considérant que la demande fait suite à un autre procès-verbal d'infraction urbanistique PV n° 19102017.1 et portant sur les irrégularités suivantes :

- modification du nombre de logements par la modification de la destination du rez-de-chaussée,
- modification volumétrique en partie arrière,
- travaux structurels ;

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article 307 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) entré en vigueur le 5 juin 2004, le procureur du Roi a pris la décision quant au mode de réparation pour l'infraction, le rétablissement d'une seule unité de logement au niveau du rez-de-chaussée ;

## Objet de la demande

Considérant que la demande vise la régularisation de l'infraction urbanistique et vise à :

- la suppression des commerces au rez-de-chaussée,
- la modification de la façade à rue au rez-de-chaussée,
- la suppression de la couverture de la cour ;

Considérant par ailleurs, que la demande vise les actes et travaux suivants :

- la modification de destination de 2 commerces par l'aménagement d'un logement 2 chambres,
- le réaménagement de l'immeuble avec travaux structurels,
- la modification du volume en façade arrière par la fermeture des balcons et création de nouvelles ouvertures,
- la démolition de deux W.C. au rez-de-chaussée,

Considérant qu'à l'analyse de la demande, il a été constaté qu'en façade à rue, d'autres travaux n'ayant pas bénéficié de l'obtention d'un permis d'urbanisme ont été effectués ; que lesdits travaux concernent :

- la modification des vitrines, la suppression des portes des commerces et la modification de la porte d'accès au logement,
- la suppression d'un fronton,
- la non mise en œuvre des bow-window au 3<sup>ème</sup> étage,
- la modification de la corniche ;

## Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6), pour la fermeture des balcons et les modifications en zone de cours et jardin ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 4, pour la fermeture des balcons ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 6, pour la couverture du balcon du 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au RRU, Titre I énoncées ci-avant, ainsi que pour les dérogations suivantes :

- dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU pour le salon et la chambre du rez-de-chaussée ;
- dérogation à l'Art. 3, Titre II du RRU pour le séjour de tous les logements des étages du 1<sup>er</sup> étage au 3<sup>ème</sup> étage (dérogation non sollicitée) ;
- dérogation aux Articles 16, 17 et 18, Titre II du RRU pour tout l'immeuble,

Considérant que lors de l'enquête publique, une réaction a été enregistrée portant sur les aspects suivants :

- la baie de fenêtre de la salle de bains ajoutée en façade arrière qui engendrent un vis-à-vis direct sur les logements mitoyens,
- l'installation de 3 antennes paraboliques en façade arrière.

## **Motivation**

### PRAS 0.6

Considérant que la demande vise l'amélioration de la cour actuellement couverte ;  
Considérant que le réaménagement de la cour comprenant l'aménagement d'une partie terrasse et d'une partie jardin de pleine terre ; que ces propositions améliorent les qualités de l'intérieur d'îlot ; que cependant afin d'améliorer davantage les qualités végétales de la parcelle il y a lieu d'augmenter la végétalisation de la cour ;  
Considérant que la modification des balcons a peu d'impact sur l'intérieur d'îlot ; que les qualités de celui-ci sont maintenues ;  
Considérant qu'un escalier de secours en partie arrière semble apparaître sur les photographies aériennes ; que le représentant de la demanderesse signale qu'il n'y en a pas ; qu'il n'est pas présent en plan ;  
Que la demande prévoit la rénovation de la toiture, qu'afin de lutter contre les effets d'îlot de chaleur et d'améliorer les qualités végétales de la parcelle, il convient pour celle-ci de prévoir une finition de teinte claire ou une toiture végétale ;  
Considérant que sous réserve du respect de ces conditions, on peut estimer que la demande s'inscrit dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

### RRU, Titre I, Articles 4 et 6

Considérant que la fermeture des balcons a une incidence minimale sur les parcelles attenantes ; que cette modification peut dès lors être considérée comme acceptable ; qu'il est regrettable de supprimer les balcons mais que cela permet d'agrandir les logements existants aux étages ; que les dérogations aux Articles 4 et 6 pour la fermeture des balcons et la modification de la toiture, peuvent être accordées ;

### RRU, Titre II - Habitabilité

Considérant que le logement proposé au rez-de-chaussée offre peu d'intimité par rapport à la rue compte tenu du fait que le séjour et une chambre sont installés côté rue et au même niveau que le trottoir avec de grandes ouvertures (anciennes vitrines) ;  
Considérant cependant que le bien se situe hors liseré de noyau commercial au PRAS ; que le commerce a disparu depuis de nombreuses années ; que la chaussée de Bruxelles comporte peu de commerce dans ce tronçon hors des carrefours ; que la chaussée est relativement peu passante ;  
Considérant que le logement est relativement qualitatif car traversant et spacieux avec une petite zone de cours et jardin ; qu'il comporte une deuxième chambre à l'arrière ; qu'il apparaît cependant regrettable d'avoir aménagé la grande chambre côté rue et dès lors fortement exposée aux bruits et aux vibrations ;  
Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 pour le séjour du même logement pourrait être accordée, étant donné que l'apport de lumière naturelle est optimisé pour le séjour, compte tenu notamment du fait de l'ouverture des espaces par la démolition d'une partie des murs intérieurs le rendant ainsi traversant ;  
Considérant que le réaménagement des logements aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage vise l'amélioration de l'habitabilité de ceux-ci, notamment par la création de salles de bain ;  
Considérant qu'un local de rangement est prévu pour chaque logement dans la cave ;  
Considérant cependant qu'au regard de l'augmentation du nombre de logement, la demande prévoit une cave spacieuse par logement et un petit local vélos/poussettes au rez-de-chaussée ; que l'on peut dès lors estimer que la demande se conforme suffisamment au Titre II du RRU en termes de locaux communs et de rangements ;  
Considérant que la commission regrette la suppression des commerces mais que compte tenu des éléments évoqués dans le présent avis, le logement au rez-de-chaussée apparaît acceptable sous réserve du respect des conditions reprises ci-après ;

### Façade à rue

Considérant que la façade d'origine présentée en plan comme étant la situation de droit a été modifiée suite à un permis délivré en 1933 (PU11957) ; que la plupart des éléments architecturaux de qualité ont été enlevés ou n'ont pas été mis en œuvre tel que le fronton central et le bow-window au troisième étage ;  
Considérant que la vitrine actuelle se compose d'un ensemble de châssis en PVC blanc avec un volet apparent ; que la demande prévoit une nouvelle division et hauteur de baie afin d'adapter la vitrine à la fonction de logement ; que la proposition apparaît cohérente ; que les châssis seront en bois respectant le matériau d'origine de l'immeuble ; que cependant le volet existant apparaît peu esthétique et devait être supprimé ;  
Considérant que l'une des baies a été refermée au rez-de-chaussée ; que la demande prévoit de remplacer un châssis ; que cela permet de retrouver une façade plus cohérente et permet de mieux éclairer le logement ;  
Considérant que les baies de ventilation du sous-sol en façade seront restaurées que cela améliore la façade ;

Considérant que la plupart des châssis aux étages ont été remplacés par des modèles en PVC peu qualitatifs ; qu'il conviendrait lors d'un prochain remplacement de les remplacer par des modèles respectant le dessin et matériau d'origine ;

Qu'en particulier les châssis de la baie centrale éclairant la cage d'escalier ont été modifiés ; que la demanderesse déclare en séance qu'ils représentent un risque pour la sécurité des usagers ; qu'il convient de revoir la division de ceux-ci afin d'offrir une meilleure sécurité aux usagers ;

Considérant que la façade du rez-de-chaussée a été modifiée depuis l'origine ; qu'elle a été recouverte d'un carrelage peint de la couleur - orange pâle - des bandeaux cimentés aux étages ; que la demande prévoit la restauration de celle-ci ; que cette demande apparaît acceptable ;

Qu'il y a lieu de rappeler que les sorties de ventilation en façade sont interdites ;

#### Gestion des eaux de pluie

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent 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 d'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que le plan de la situation de droit ne mentionne aucune citerne d'eau de pluie ;

Considérant qu'en situation projetée il est prévu une citerne aérienne d'une capacité de 5000 litres ; qu'il serait préférable de prévoir une citerne enterrée ou en cave et de vérifier son dimensionnement ; que cela permet en outre d'aménager un espace végétal supplémentaire en partie arrière ;

Considérant que la parcelle ne se prête pas à l'infiltration des eaux pluviales compte tenu de sa superficie notamment ; que pour le rejet à l'égout il y a lieu de se conformer au débit imposé par le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ;

#### Antennes

Considérant que la réaction à l'enquête publique mentionne l'installation d'antennes parabolique ; qu'il y a lieu conformément au RRU, Titre I, Article 10 et à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 avril 2011 et du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte :

- soit de les enlever,

- soit de les placer en toiture (non visible depuis l'espace public) et les remplacer par des antennes ayant la même couleur que le revêtement de toiture ou transparente et de diamètre de maximum 40 dm<sup>2</sup>,

- soit de les placer en façade arrière et de les remplacer par des antennes ayant la même couleur que le revêtement de façade arrière ou transparentes et de diamètre de maximum 40 dm<sup>2</sup> ;

#### SIAMU

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

**AVIS favorable sous conditions (unanime) :**

- Augmenter la végétalisation de la cour ;
- Lors de la rénovation de la toiture privilégier un revêtement de teinte claire ou végétalisé ;
- Pour les châssis aux étages, il convient, lors d'un prochain remplacement, de les remplacer par des modèles respectant le dessin et matériau d'origine (bois) ;
- Supprimer les volets apparents en façade ;
- Revoir la division de la baie centrale éclairant la cage d'escalier afin d'offrir une meilleure sécurité aux usagers ;
- Prévoir une citerne enterrée ou en sous-sol plutôt qu'aérienne, vérifier son dimensionnement, privilégier une utilisation domestique des eaux pluviales et, pour le rejet à l'égout, se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme en la matière ;
- Pour les antennes paraboliques :
  - soit les enlever,
  - soit les placer en toiture (non visible depuis l'espace public) et les remplacer par des antennes ayant la même couleur que le revêtement de toiture ou transparente et de diamètre de maximum 40 dm<sup>2</sup>,
  - soit les placer en façade arrière et les remplacer par des antennes ayant la même couleur que le revêtement de façade arrière ou transparentes et de diamètre de maximum 40 dm<sup>2</sup> ;
- 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.

Les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 peuvent être accordées.

La dérogation au RRU, Titre II, Article 10 peut être accordée.

**Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.**

***Signature des membres***

---

*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.*