

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

# Commission de concertation

## séance du 05/11/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28555

Rue Saint-Denis 22 - 24

**Isoler les façades et toiture de l'annexe et mettre en conformité la modification de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement, de la façade a rue (châssis) et de la construction et modification d'annexes**

---

Etaients 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

Etaients 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 08/10/2024 au 22/10/2024 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 ;~~

### **Situation existante**

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 de forte mixité ;

Considérant que le bien est sis dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°12 Anciens Etangs ;

Considérant qu'un permis pour construire une maison a été délivré en 1897 ; qu'un permis pour surélever la maison a été délivré le 27/04/1928 ; qu'un permis pour réparer l'égout a été délivré le 17/08/1928 ; qu'un permis pour construire 2 lucarnes a été délivré le 28/04/1933 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 6 appartements (2 appartements par niveau du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage) ;

### **Situation projetée**

Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée ; qu'elle vise à :

- isoler les façades et la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée arrière ;

Qu'elle vise également à mettre en conformité :

- l'agrandissement de la largeur et de la profondeur de l'annexe du rez-de-chaussée arrière,
- la modification de la toiture de l'annexe,
- la construction d'un abris de jardin,
- la modification de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement,
- la modification des châssis de la façade a rue ;

### **Instruction**

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 l'agrandissement, la modification de la toiture, l'isolation et le changement de destination de l'annexe du rez-de-chaussée arrière et la construction de l'abris de jardin ;
- dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 4 pour l'agrandissement et l'isolation de l'annexe du rez-de-chaussée arrière et la construction de l'abris de jardin ;
- dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 6 pour la modification de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée arrière et la construction de l'abris de jardin ;

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

- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour le séjour en façade avant et la chambre 1 dans l'annexe du rez-de-chaussée arrière ;

### **Motivation**

Considérant que l'impact des modifications apportées à l'annexe (agrandissement, modification de toiture et isolation) sur l'intérieur de l'îlot est négligeable ; que par ailleurs des sources photographiques montrent que ces modifications étaient déjà réalisées en 1977 (source BRUCIEL) ; que l'on peut considérer l'annexe comme intégrée au cadre urbain environnant en intérieur d'îlot ; que dès lors l'annexe ne diminue pas les qualités de l'intérieur d'îlot ; que l'isolation de l'annexe permet en outre d'améliorer les performances énergétiques du bien ; que la modification partielle de la toiture de l'annexe permet d'uniformiser celle-ci et de réduire les risques de portées d'ombres sur la parcelle voisine au n° 26 Rue Saint-Denis ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 pour l'annexe peuvent être accordées ;

Considérant que l'abri de jardin a un impact sur l'intérieur de l'îlot de par sa superficie relativement importante ; qu'il augmente les surfaces imperméables en l'intérieur d'îlot et ne parvient donc pas à s'inscrire dans les objectifs de la prescription générale 0.6 ; qu'étant donné la suppression du commerce au rez-de-chaussée, une zone de stockage en fond de parcelle n'est pas justifié ; que de plus, malgré l'ancienneté de l'abri de jardin, celui-ci ne répond ni aux normes en vigueur à l'époque de sa construction ni à celle d'aujourd'hui, celui-ci s'implantant au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ; que le demandeur déclare en séance que l'abris de jardin est à l'état de ruine ; que de ce qui en découle les dérogations aux articles 4 et 6 sont refusées ; qu'il y a lieu de supprimer l'abri de jardin ; qu'il y a lieu de rappeler qu'un abris de jardin répondant aux conditions de dispense de permis d'urbanisme peut-être installé ;

Considérant qu'un jardin privatif et une zone de plantation sont aménagés à l'arrière ; que pour l'aménagement du jardin il y a lieu de privilégier la plantation d'espèces indigènes favorisant le développement de la faune locale ; que pour améliorer davantage les qualités végétales en intérieur d'îlot, il y a lieu d'envisager la végétalisation de la toiture plate de l'annexe ; qu'en cas d'impossibilité, il y a lieu de prévoir un revêtement à albédo élevé (teinte claire) ; que ces mesures permettraient d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant qu'il est regrettable de supprimer un commerce dans une zone de forte mixité ;  
Considérant cependant que la situation existante reprise dans le permis de 1928 montre l'existence d'un logement attenant au commerce au rez-de-chaussée ;  
Considérant qu'au vu des plans d'origine la partie commerce de la maison se développait uniquement dans la pièce avant du rez-de-chaussée ; que l'ensemble des autres pièces (excepté le dépôt) étaient déjà destinées à l'habitation ; que la façade à rue se prête peu à la fonction commerciale au regard de l'absence de vitrine ; que le bien ne se situe pas en liseré de noyau commercial ; que la suppression du commerce pour la création d'un appartement au rez-de-chaussée peut s'envisager ;

Considérant le salon/salle à manger n'est pas suffisamment éclairé et déroge donc à l'article 10, Titre II du RRU ; que concernant le salon/salle à manger, la transformation de la porte d'entrée en fenêtre ne suffit pas à augmenter l'éclairage naturel ; que la dérogation est relativement importante ; que l'aménagement d'une fenêtre de toit translucide sur l'annexe arrière au niveau de la cuisine dans la prolongation du séjour permettrait aux pièces de vie de bénéficier d'un apport supplémentaire de lumière naturelle ; qu'à condition d'installer cette fenêtre de toit, la dérogation pourrait être accordée pour le salon/salle à manger ;

Considérant que la chambre 1 déroge également à l'article 10, Titre II du RRU ; qu'il y a lieu d'agrandir la fenêtre de cette chambre 1 pour un apport suffisant de lumière naturelle dans le respect des normes d'habitabilité (RRU, Titre II, article 10) ; que la dérogation est refusée pour cette chambre ;

Considérant que les plans précisent que l'escalier commun ne fait pas partie de la demande ; que l'escalier existant est mis en conformité ; que l'emplacement de l'escalier n'est modifié qu'au rez-de-chaussée, que son emplacement aux étages n'est pas modifié ; que la mise en conformité de la modification de l'escalier existant est acceptable ;  
Considérant que le niveau en cave est conservé pour les locaux communs et rangements ;  
Considérant que le demandeur déclare en séance qu'il possède deux caves ; que l'annexe I renseigne un nombre d'emplacements vélos de 7 ; que les plans ne mentionnent aucun local vélo ; que le demandeur déclare en séance que les vélos seront placés dans l'ancienne entrée cochère ; qu'il y a lieu de prévoir un système d'accroche garantissant un chemin d'évacuation conforme à la réglementation incendie ; qu'il est important de rappeler qu'aucune batterie électrique ne peut être stockée dans les espaces non compartimentés ;

Considérant que les châssis aux étages, la porte cochère et la porte d'entrée de la façade à rue ont été remplacés par des modèles dont les matériaux et divisions ne correspondent plus à ceux d'origine ; que cependant l'ensemble des modifications apportées en façade au rez-de-chaussée ne tendent pas à diminuer sa valeur esthétique et patrimoniale de par la simplicité des dessins proposés et la faible épaisseur du profil des châssis ; qu'en outre dans un souci de prise en compte des principes de circularité, la proposition apparaît acceptable ; que cependant, il y aurait lieu afin d'améliorer les qualités patrimoniales du bien de prévoir, lors d'un prochain remplacement des châssis, de respecter le dessin et matériaux d'origine ;

Considérant qu'il a été constaté lors de l'analyse de la demande, que la corniche a été recouvertes par une finition en PVC blanc peu qualitative ; qu'il y a lieu lors d'un prochain remplacement, de retrouver les corniches d'origine ou de replacer des corniches en bois dans le respect du dessin d'origine ;

Considérant que les deux caissons de volet en façade avant sont peu esthétique et ne se justifient pas pour un logement ; qu'il y a lieu de les supprimer au niveau des baies au rez-de-chaussée, dans le respect de la situation d'origine ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme 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 l'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une citerne dans la partie latérale de la zone de cour et jardin ; que celle-ci doit se faire dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme en la matière ; qu'il y a lieu dès lors de prévoir une déconnexion du rejet de la citerne à l'égout ou en cas d'impossibilité de prévoir une temporisation du rejet à l'égout ; qu'en cas d'infiltration il y a lieu de privilégier des dispositifs naturels ; qu'il y a lieu d'adapter les plans et le formulaire en ce sens et fournir une note décrivant les dispositifs ;

Considérant que le facilitateur eau de Bruxelles Environnement peut être sollicité pour tout conseils techniques en matière des eaux de pluie.

**AVIS Favorable sous condition (unanime) :**

- Supprimer l'abris de jardin ;
- Pour l'aménagement du jardin il y a lieu de privilégier la plantation d'espèces indigène et conseillées par Bruxelles Environnement ;
- Envisager la végétalisation de la toiture plate de l'annexe ou prévoir un revêtement à albédo élevé (teinte claire) ;
- Aménager une fenêtre de toit translucide sur l'annexe arrière au niveau de la cuisine dans la prolongation du séjour ;
- Agrandir la fenêtre de la chambre 1 afin de respecter la norme d'éclairage du RRU, Titre II, article 10 ;
- Pour le rangement vélo mentionné dans l'annexe I, prévoir un système d'accroche garantissant un chemin d'évacuation conforme à la réglementation incendie et ne pas stocker de batterie électrique dans les espaces non compartimentés ;
- Supprimer les caissons à volet au niveau des baies au rez-de-chaussée, dans le respect de la situation d'origine,
- Dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme, prévoir une déconnexion du rejet de la citerne à l'égout ou en cas d'impossibilité de prévoir une temporisation du rejet à l'égout ; qu'en cas d'infiltration il y a lieu de privilégier des dispositifs naturels ; adapter les plans et le formulaire en ce sens et fournir une note décrivant les dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 4 et 6 pour l'annexe du rez-de-chaussée arrière peuvent être accordées ;

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 4 et 6 pour l'abris de jardin sont refusées ;

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour le séjour en façade avant peut être accordée sous condition.

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour chambre 1 dans l'annexe du rez-de-chaussée arrière est refusée.

**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.***