

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

# Commission de concertation

## séance du 29/06/2021

### Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 27482

KIMMONOS.P.R.L.

Rue de Fierlant 3 - 5 - 7

Mettre en conformité la modification du nombre de logements de 4 à 8 et de la façade à rue (châssis), et la couverture de cour

---

#### 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

Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – 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 ;

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 ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 01/06/2021 au 15/06/2021 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 ;~~

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020, Article 6 ;

**Considérant que tous les participants ont, préalablement à la présente réunion, donné leur accord pour la tenue de la commission de concertation en vidéo conférence ;**

## **Contexte**

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'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

## **Situation existante**

Considérant qu'un permis pour construire une maison a été délivré le 26/12/1924, qu'un permis pour construire une marquise a été délivré le 10/06/1927, qu'un permis d'urbanisme pour réaménager une salle de jeux a été délivré le 20/09/2004;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant 1 commerce au rez-de-chaussée et 4 logements, à savoir 1 logement par étage du 1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup> étage ;

## **Situation projetée**

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- la modification du nombre de logements de 4 à 8 ;
- la couverture de la cour,
- la modification des châssis en façade à rue ;

## **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 (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour la couverture de la cour au rez-de-chaussée ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la couverture de la cour au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour le motif suivant :

- modification visible depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS 21.) pour la modification des châssis en façade à rue ;

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

- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour la couverture de la cour ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 3 pour la chambre et la cuisine/séjour des logements des 4 étages et les combles ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour la chambre et la cuisine/séjour des logements de droite des 4 étages et les combles ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Articles 16, 17 & 18 pour l'immeuble de logements multiples ;
- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales suite à la non utilisation ou la suppression de la citerne d'eau pluviale ;

## **Couverture de la cour**

Considérant que la demande ne porte pas de réel atteinte à l'intérieur d'îlot ; que la demande maintient les qualités de celui-ci ;

Considérant que la cour est recouverte depuis de nombreuses décennies ; qu'il s'agit de la cour d'un immeuble d'angle dont le rez-de-chaussée est dédié à une activité commerciale ;

Considérant au vu de l'ancienneté de la couverture de cour, de l'affectation du rez-de-chaussée et de la position de cette dernière dans l'îlot que la couverture de la cour peut s'envisager ;

## **Modification du nombre de logements**

Considérant que la demande porte sur la modification du nombre de logements de 4 à 8 à savoir deux logements d'une chambre par niveau du 1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup> étage qui lui est mansardé (logement type à tous les niveaux) ;

Considérant que le sous-sols comportent des caves ; que l'accès de ces caves aux logements n'est pas clairement identifiable en plan ; que de plus les caves ne sont attribuées ni au commerce ni aux logements ;

Considérant que l'architecte déclare en séance qu'il y a une erreur de dessin sur les plans du rez-de-chaussée en ce qui concerne l'accès au sous-sol depuis le rez-de-chaussée, l'accès à la pièce nommée « salle » située à gauche de la cage d'escalier des logements et la répartition des caves ;

Considérant cependant que les logements sont tous des logements d'une chambre ; que les logements de gauche ont un espace séjour (salon-salle à manger-cuisine) de même dimension que la chambre ; que les espaces de vie sont peu qualitatifs et ne répondent pas au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que les 8 logements comportent de nombreuses dérogations aux normes d'habitabilités dont celles concernant la superficie et l'éclairage naturel insuffisants pour de trop nombreuses pièces de vie ;

Considérant que le nombre de logements est trop important ;

Considérant les logements ne sont pas suffisamment qualitatifs ; que les dérogations sont trop nombreuses et injustifiées ;

Considérant que le manque de logements aux capacités variés est regrettable ;

Considérant que le bâtiment comporte un niveau sous combles qui est la partie supérieure de la toiture mansardée ; que l'escalier existant depuis la construction de l'immeuble y mène ; qu'il est mentionné dans les plans que les combles sont inhabités ; qu'il est regrettable que ce niveau n'est pas pris en compte dans le cadre de la rénovation de l'immeuble ;  
Considérant qu'aucun local commun tel qu'un local vélos/poussettes n'est prévu malgré l'augmentation importante du nombre de logements ; que la demande n'améliore pas la conformité aux articles 3, 16, 17, 18 du Titre II du RRU en ce qui concerne les rangements privatifs et les locaux communs ;

#### **La modification de la façade**

Considérant qu'il s'agit d'une façade à rue se développant à l'angle de la rue Fierlant et la place Saint-Antoine ; qu'elle est fortement visible depuis la place ;  
Considérant qu'elle semble avoir été construite différemment que la façade qui est représentée sur les plans d'origine ; que cela peut se voir par les formes de baies, les matériaux utilisés et les dessins de la façade ;  
Considérant que les châssis des étages sont en bois ; qu'ils ont été remplacés récemment en respectant les caractéristiques architecturales d'origine ;  
Considérant cependant que les châssis et porte au rez-de-chaussée et ceux de la toiture mansarde sont en PVC blanc ; qu'ils ne respectent plus les caractéristiques (bois, division, imposte) des châssis d'origine ; Que ces modifications vont à l'encontre des objectifs de la ZICHEE et dès lors non acceptable ; que de plus le bâtiment se trouve à l'angle de la place Saint-Antoine ;

#### **Commerce**

Considérant que le demandeur indique en séance que le rez-de-chaussée est occupé café-salon de thé ;  
Considérant que le permis précédent porte sur le réaménagement en salle de jeux ;  
Considérant qu'il convient de s'assurer que le changement d'utilisation en café-salon de thé n'est pas soumis à permis d'urbanisme ;

#### **Eau**

Considérant que la demande déroge au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales suite à la suppression de la citerne qui apparaît dans les plans d'archives communales mais qui n'est plus présente dans la situation de fait ;  
Considérant que la citerne est visible dans la cour sur les plans d'origine ; que la cour est recouverte aujourd'hui ;  
Considérant compte tenu du contexte de la parcelle rendant difficile le placement d'un dispositif de gestion des eaux pluviales, de l'absence d'un jardin et de l'affectation du bien que la dérogation peut s'envisager ;

#### **SIAMU**

Considérant que le dossier est en cours de traitement tel que prévu par le CoBAT ;

**AVIS défavorable (unanime):**

Les dérogations aux titres I et II du RRU ainsi qu'au RCU sont refusées sur la demande telle que présentée.

**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.*