

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

# Commission de concertation

## séance du 29/04/2025

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28844

Rue Pieter 54

**Modifier le nombre de logements de 6 à 9 par l'aménagement des combles et la mise en conformité de la construction du 3ème étage et de la modification du versant arrière, aménager des terrasses aux combles et mettre en conformité la modification de la façade.**

---

Etaients présents

Commune de Forest

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

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 01/04/2025 au 15/04/2025 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 ;~~

## 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 d'habitation ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme (PU13775) pour la construction d'un immeuble a été délivré le 29/07/1938 ;

Considérant que le bien est situé dans la zone de protection de l'Abbaye de Forest ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant 6 logements (2 par niveau du rez-de-chaussée au 2ème étage) ;

## Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- créer un logement dans les combles à partir de deux unités existantes non conformes,
- aménager une terrasses au niveau des combles,
- isoler la façade arrière par un crépi sur isolant de ton clair,
- remplacer le dessin et matériau des châssis en PVC en façade avant par des châssis en bois de teinte claire ;

Qu'elle vise également à mettre en conformité :

- l'extension de l'immeuble au sous-sol et rez-de-chaussée arrière,
- la construction du 3ème étage comprenant 2 logement supplémentaire,
- la rehausse du versant arrière de toiture,
- la fermeture des terrasses arrières,

## Instruction

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 partie arrière du 3ème étage, la rehausse du versant arrière et l'aménagement de la terrasse au niveau des combles ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) Titre I, Article 4 pour la partie arrière du 3ème étage, la rehausse du versant arrière et l'aménagement de la terrasse au niveau des combles ;
- Dérogation au RRU Titre I, Article 5 pour mise en conformité du 3ème étage ;
- Dérogation au RRU Titre I, Article 6 pour la partie arrière du 3ème étage et la rehausse du versant arrière ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle modifie un bien situé dans la zone de protection du bien classé Abbaye de Forest (Arrêté Gouvernemental définitif du 08/09/1994) ;

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

- Dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pour l'éclairage naturel des séjours/salles à manger du rez-de-chaussée, 1er, 2ème et 3ème étages ;
- Dérogation à l'article 3, Titre II du RRU pour l'implantation de certaines cuisines et séjours ;

Considérant que lors de l'enquête publique, une réaction a été enregistrée, portant exclusivement sur un problème d'accès aux documents mis à l'enquête (documents non disponibles en téléchargement) ; que le réclamant a également exprimé sa volonté d'être invité et entendu lors de la Commission de Concertation ;

## Motivation

Considérant que l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) a été sollicité ;

Considérant qu'elle émet l'avis suivant : « *La CRMS ne s'oppose pas à la régularisation du troisième étage, vraisemblablement issu de la construction d'origine de l'immeuble, et qui ne porte pas préjudice aux vues vers et depuis le bien classé. Le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois est une amélioration. La CRMS recommande cependant un retour aux divisions et à la couleur des châssis d'origine.* » ;

Considérant que la Commission de Concertation se réfère expressément à l'avis de la CRMS ;

Considérant qu'en effet la construction de l'étage semble dater de la construction de l'immeuble qu'il est intégré au cadre urbain environnant et à l'architecture de l'immeuble ; que la rehausse du versant arrière semble dater également de plusieurs décennies ; que cependant afin d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot, il conviendrait de végétaliser la toiture de

la rehausse du versant arrière ou en cas d'impossibilité, démontrée à l'aide d'un rapport motivé prévoir un revêtement de teinte claire, et végétaliser les toitures plates au premier étage ;

Considérant que la terrasse au niveau des combles déroge à l'article 4, Titre I du RRU ; qu'elle est éloignée de 2,50 m des limites mitoyennes ; que cette terrasse permet d'offrir au logement un espace extérieur d'agrément ; que la terrasse apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que la modification des châssis en façade avant, dans le respect du matériau (bois) d'origine tend à répondre aux objectifs de mise en valeur des qualités patrimoniales de l'immeuble ; que cependant le non-respect du dessin d'origine, en particulier la division des baies tend à diminuer les qualités architecturales de l'immeuble ; qu'il conviendrait dès lors pour les châssis en façade à rue de respecter le dessin d'origine ; que cependant en ce qui concerne les châssis courbes aux niveau des bow-window, les remplacements de ceux-ci par des éléments droits apparaît acceptable ; que le dessin de la porte n'est pas représenté qu'il convient tel que confirmé par le demandeur en séance de conserver la porte d'origine ;

Considérant que la corniche participe à la qualité de la façade ; qu'il convient de vérifier sa matérialité en cohérence de teinte avec les châssis ;

Considérant que la modification de la teinte des châssis doit être similaire avec celle de la corniche ; qu'il y a lieu de prévoir une teinte blanche ou en bois naturelle ;

Considérant que le projet prévoit une extension au-dessus des citernes existantes sur deux niveaux, en sous-sol pour la création de deux caves supplémentaires et au rez-de-chaussée pour l'agrandissement des cuisines des 2 logements situés au rez-de-chaussée ; que cette extension ne nécessite aucune demande de dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'elle s'intègre à la volumétrie existante sans impact négatif sur le cadre bâti environnant ;

Considérant que, le nombre de logements pourraient être accepté ; que la demande améliore la conformité de l'immeuble au RRU en ce qui concerne les locaux communs et de rangement en prévoyant l'aménagement d'un local vélo/poussettes directement accessible depuis la rue et un niveau en cave ; que cependant les caves ne sont pas clairement attribuées ; que 2 espaces en cave sont accessibles depuis le rez-de-chaussée ; qu'il conviendrait de rappeler qu'aucun espace de vie ne peut être aménagé au sous-sol ; qu'il convient en outre de garantir la conformité de l'immeuble au RRU en termes de locaux communs et de rangements en attribuant clairement en plan les caves à chaque logement et en identifiant clairement l'utilisation des caves communes ;

Considérant que le nouveau logement aménagé dans les combles respecte les normes d'habitabilité du RRU ; qu'il apparaît acceptable ;

Considérant que cependant la demande présente de nombreuses dérogations importantes aux normes d'habitabilité particulièrement en matière d'éclairage naturel ; que l'aménagement du rez-de-chaussée et la fermeture des balcons à tous les étages avec aménagement des cuisines et salles de bain en façade arrière nuisent à la qualité des logements et au bon aménagement des lieux ; qu'un autre aménagement permettrait de tendre au respect des normes d'habitabilité ; qu'il convient dès lors de revoir l'aménagement intérieur des logements dans le respect des normes minimales d'habitabilité du RRU, Titre II ;

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 le projet prévoit le maintien et la remise en fonction des citernes existantes ; que le demandeur signale en séance son intention de réutiliser les eaux pluviales pour les WC ; que la demande est dès lors conforme au RCU en la matière.

### **AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

- Façade à rue :
  - o Prévoir, pour les châssis et la corniche, une teinte similaire en blanc ou bois naturel,
  - o Vérifier la matérialité de la corniche,
  - o Pour les châssis, respecter le dessin d'origine excepté éventuellement en ce qui concerne les châssis courbes au niveau des bow-window,
  - o Représenter dans les plans de réalisation le dessin de la porte d'entrée ;
- Revoir l'aménagement intérieur des logements dans le respect des normes minimales d'habitabilité du RRU, Titre II ;
- Ne pas aménager de pièce de vie au sous-sol ;
- Dans les plans de réalisation, attribuer les caves à chaque logement et nommer clairement l'utilisation des caves communes ;
- Végétaliser la toiture de la rehausse du versant arrière ou en cas d'impossibilité, démontrée à l'aide d'un rapport motivé prévoir un revêtement de teinte claire, et végétaliser les toitures plates au premier étage ;
- Réhabiliter les citernes à usage domestique en connectant les wc ;

Les dérogations au RRU, Titre I sont accordées et les dérogations au RRU Titre II sont refusées.

**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.*