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 20/10/2026
Urbanisme Environnement

AVIS : PU 29293

Rue Berkendael 66 - 76

Construction d'une loge de garde et remplacement de clôtures de l'École européenne I – Berkendael

---

Etaient présents
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
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 22/09/2026 au 06/10/2026 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 ;

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au Plan régional d'affectation du sol (PRAS), tel qu'approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 ;
Attendu que la demande vise à construire une loge de garde et à remplacer les clôtures et portails à front de rue de l'École européenne I ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/03/1998, inscrivant sur la liste de sauvegarde, en tant que monument, les façades et les toitures des bâtiments d'origine et de l'aile de 1902 de l'École normale de Berkendael (à l'exception du garage et de la salle de gymnastique) et, en tant que site, certaines parties du jardin de cette école (à l'exception des pavillons modernes), sise rue Berkendael 70-72 ;
Vu les avis d'instances sollicités dans le cadre de la présente demande :
- SIAMU : avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28/08/2026 (réf. PU/1989.0249/11/CP) ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- Application des prescriptions suivantes du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - 0.6. : acte et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - H.21. : modification visible depuis l'espace public ;
- Application de l'article 235 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) :
- Bien classé ou en cours de classement depuis maximum 2 ans ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2026 au 06/10/2026, laquelle n'a suscité aucune réclamation ;

Situation du site et description du projet :

Considérant que le site, propriété de l'État belge et occupé par l'École européenne I, est composé de 2 parcelles cadastrales adjacentes 91Z et 93P2 ; qu'il comprend notamment le bâtiment d'origine de l'ancien Institut Dupuich (1899), l'aile de 1902 et le bâtiment dit « Berkendael 66 » aménagé en 2010 ;
Considérant que l'accès au site s'effectue par une allée carrossable depuis la rue Berkendael, située entre le bâtiment n°66 et le bâtiment historique ; que cette allée constitue le point d'entrée des véhicules du personnel et de livraison, des bus scolaires et des piétons ;
Considérant que le service de gardiennage occupe actuellement des locaux vétustes dans la maison du concierge, qui ne répondent plus aux besoins de surveillance et de sécurité de l'école ;
Considérant que la demande porte sur :
- la construction d'une loge de garde d'environ 34,5 m² bruts (± 7,37 m x 4,69 m) et d'environ 115 m³, implantée à l'arrière du bâtiment n°66, en bordure de l'allée carrossable ;
- le remplacement des clôtures et portails existants à front de rue ;

Considérant que la loge est implantée à 1,70 m de la façade arrière du bâtiment n°66, dans le prolongement du porche, et à environ 11,90 m en retrait de l'alignement du pignon gauche du bâtiment historique ;
Considérant qu'elle est destinée à accueillir 2 à 3 agents de sécurité et comprend :
- un hall d'entrée avec casiers ;
- un WC séparé ;
- un espace polyvalent (kitchenette, coin repas, bureau pour deux personnes avec écrans de surveillance, zone technique) ;
- un vide technique ventilé pour le passage des raccordements entre bâtiments ;

Considérant que la loge présente une hauteur d'environ 3,36 m au-dessus du niveau de l'entrée carrossable et une toiture plate végétalisée de type sedum ;
Considérant que les façades sont prévues avec un soubassement en pierre naturelle, un bardage en bois naturel de ton clair à lames verticales d'épaisseur et de largeur variables et des châssis en aluminium ; qu'un auvent (bâche solaire) est prévu côté rue pour abriter les piétons et qu'une baie vitrée d'angle offre aux gardes une vue directe sur les entrées et sorties ;
Considérant que la loge sera alimentée par une pompe à chaleur de type air-air ;
Considérant que les clôtures et portails existants, de styles et de hauteurs hétérogènes, sont remplacés par un barreaudage métallique vertical de type « jungle », laqué blanc, avec portail automatique ; que l'implantation et la hauteur des clôtures sont maintenues ;
Considérant que la loge de garde est un bâtiment indépendant d'une superficie inférieure à 50 m², non destiné à une habitation individuelle, et qu'elle est dès lors dispensée de la réglementation PEB (art. 2.2.1 du CoBrACE) ;

Considérant que les deux parcelles sont reprises en catégorie 0 de l'inventaire de l'état du sol de Bruxelles Environnement ; que le dossier est complété par un engagement formel du demandeur de faire procéder à une reconnaissance de l'état du sol avant la délivrance du permis d'urbanisme ;
Considérant que la loge relève de l'équipement d'intérêt collectif (fonction scolaire) ; que cette affectation est admissible en zone d'habitation et que sa superficie, très réduite, reste largement en dessous des seuils de la prescription 2.2 du PRAS ;
Considérant que la demande répond à un objectif d'intérêt général par l'amélioration de la sécurité des élèves, du personnel et des visiteurs, et rationalisation du contrôle des accès d'un site scolaire à forte fréquentation ;
Considérant qu'au regard de la prescription 0.6 du PRAS, l'emprise de la loge est limitée et regroupée contre le bâti existant, le long de la circulation interne ; que la toiture végétalisée contribue à la temporisation des eaux pluviales ; que l'impact sur les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot reste dès lors limité ;
Considérant que l'implantation en retrait, à l'arrière du bâtiment n°66, place la loge hors du champ visuel principal depuis la rue Berkendael ; que son gabarit reste subordonné aux volumes existants et n'entre pas en concurrence avec le bâti principal du site;
Considérant que les matériaux proposés (pierre naturelle, bardage bois clair, toiture verte) sont sobres et de qualité, et assurent une intégration satisfaisante dans le contexte bâti et paysager ;
Considérant que les plans annotent des châssis et des couvre-murs en aluminium de ton noir, alors que la note explicative mentionne des châssis de ton clair ; qu'il y a lieu de lever cette incohérence ;
Considérant que le remplacement des clôtures et portails permet d'harmoniser des dispositifs actuellement hétérogènes et d'améliorer la lecture du front de rue ; que la finition laquée blanche s'accorde avec le bâtiment n°66 et ses bandeaux horizontaux ;
Considérant que les modifications opérées ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités esthétiques de l'ensemble et du cadre urbain situé en ZICHEE ;
Considérant que la demande ne comporte aucune dérogation au Règlement régional d'urbanisme
(RRU) ;

En conclusion :
Considérant que les travaux portent sur des parties non protégées d'un bien protégé, que l'article 177, § 2 du CoBAT n'est par conséquent pas d'application et que l'avis de la CRMS n'est pas requis ;
Considérant que les actes et travaux proposés sont sans incidence sur le patrimoine et ne présentent que des enjeux urbanistiques ;
Considérant que le projet vise à améliorer la sécurité et le contrôle des accès du site scolaire, tout en s'intégrant de manière discrète et qualitative dans son environnement bâti et paysager ;
Considérant que, moyennant le respect des conditions émises ci-dessous, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est conforme au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la Direction régionale de l'Urbanisme, aux conditions suivantes :

- préciser et harmoniser la teinte des châssis et des couvre-murs de la loge, entre les plans (ton noir) et la note explicative (ton clair) ;
- intégrer l'unité extérieure de la pompe à chaleur de manière à ce qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public et à limiter les nuisances acoustiques ;
- faire procéder à la reconnaissance de l'état du sol avant la délivrance du permis d'urbanisme, conformément à l'engagement du demandeur et à l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols ;
- se conformer à l'avis du SIAMU du 28/08/2026 (réf. PU/1989.0249/11/CP), en ce compris les dispositifs de sécurité incendie et d'évacuation.

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.