

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

Commission de concertation

séance du 07/10/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28867

Av. Alexandre Bertrand, 30

Aménager le bâtiment arrière (écurie) en un logement, isoler le volume et mettre en conformité la construction d'une annexe et l'escalier extérieur.

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
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

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 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 09/09/2025 au 23/09/2025 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 ;~~

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 ;

Considérant qu'une première construction à rue été réalisée sur la parcelle après délivrance d'un permis (PU5092) en 1910 ; que l'écurie en fond de parcelle a été construite après délivrance d'un permis (PU5246), la même année ; que le volume de l'écurie a été modifié après délivrance d'un permis (PU7493) en 1922 ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (PU23835) pour l'aménagement d'un logement en sous-sol du bâtiment arrière a été l'objet d'un refus en 2007 ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu le descriptif du bien avancé sur le site de l'inventaire :

« Maison bourgeoise de style éclectique teinté d'éléments de style Beaux-Arts et Art nouveau, de composition asymétrique, signée et millésimée à gauche de la façade «Gaston Ide Arch. 1910».

Façade en simili-pierre faux joints. Baies à arc en anse de panier s'inscrivant dans des encadrements décorés de coquillages et de motifs géométriques et floraux. Niveaux séparés par des moulures à motifs d'oves ou denticulées. Travée principale éclairée par des baies jumelées séparées par une colonnette cannelée au rez-de-chaussée; au premier, bow-window surmonté d'un balcon à garde-corps géométrique en ferronnerie.

Pignon cintré ajouré de baies jumelées à pilastre axial cannelé. En travée droite, toiture mansardée percée d'une lucarne.

Large porte à double battant en fer forgé. Corniche, châssis et petits-bois des impostes d'origine. En fond de parcelle, hangars et remise datant de la même année que la maison. » ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale avec dépendances au rez-de-chaussée ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la modification du volume de l'écurie en fond de parcelle et la construction d'un escalier extérieur contre ce bâtiment ;

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

- l'isolation par l'extérieur de l'ensemble du volume, y compris les parties non conformes,
- la fermeture de la baie d'accès à l'écurie depuis la parcelle sise rue de l'Escrime, 37-39,
- l'aménagement de l'écurie en un logement ;

Instruction

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

- modification de l'intérieur d'ilot (PRAS - prescriptions générales, 0.6) pour la mise en conformité des modifications apportées à l'écurie, son isolation par l'extérieur et la construction de l'escalier,
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour la mise en conformité des modifications apportées à l'écurie, son isolation par l'extérieur et la construction de l'escalier,
- dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 pour la modification de volume de l'écurie;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en ce qu'elle porte sur un bien inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier de la région de Bruxelles-capitale (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire – CoBAT, Art. 207) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué, notamment pour les dérogations au Titre I du RRU énoncées ci-avant ainsi que pour la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 pour l'éclairage naturel des chambres côté jardin ;

Motivation

Considérant que des documents photographiques aériens montrent que l'extension de l'écurie était déjà construite depuis plusieurs décennies ; qu'elle est implantée cependant, au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que cette modification de volume n'est pas de nature à diminuer les qualités végétales, de pleine terre et plantées en intérieur d'ilot compte tenu qu'aucune imperméabilisation supplémentaire n'est prévue ; que cependant, la demande pourrait se conformer davantage aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS, par exemple, la végétalisation des toitures (écurie et extension) ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur de l'écurie vise à adapter cette construction à la destination de logement ;

Considérant cependant, que la demande présente des incohérences au niveau des plans et de la note explicative ; que cette dernière confirme l'isolation par l'extérieur du volume dans sa totalité ; qu'une isolation par l'extérieur des parois pourrait être acceptée pour autant qu'elle puisse rendre plus qualitatif l'aspect architectural de l'écurie ;

Considérant, au regard de la hauteur du mur au droit de la mitoyenneté avec le bien au n° 28 de l'av. Alexandre Bertrand, que l'accès à l'étage par l'extérieur ne peut être considéré comme un bon aménagement des lieux étant donné le risque de vues intrusives vers cette parcelle voisine ; que le maintien de cet escalier ne se justifie pas ;

Considérant que la fermeture de l'accès à l'écurie depuis la parcelle voisine (rue de l'Escrime, 37-39) peut être acceptée étant donné que mesure permet de mieux délimiter les deux parcelles ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU pour les chambres côté jardin pourrait être accordée, compte tenu de la faible différence entre la surface existante et la surface prescrite ;

Considérant cependant, que la chambre proposée contre le mur en fond de parcelle ne correspond pas au bon aménagement des lieux, étant donné que la vue directe vers l'extérieur donne sur une parcelle voisine (rue de l'Escrime, 37-39) ; que l'éclairage naturel de cette chambre est résolu moyennant l'ouverture d'une fenêtre sur toit plat ; qu'un agencement différent pourrait permettre plus de confort pour cette pièce de vie ; que cette proposition n'est donc pas acceptée ;

Vu la configuration du bâtiment à rue ;

Considérant que l'allée carrossable qui traverse le bâtiment ne peut pas être dissociée du schéma de circulation intérieure de la maison ; que cela risque d'engendrer des vues intrusives depuis cette allée vers la salle à manger au rez-de-chaussée et l'escalier d'accès aux étages ; que la demande n'avance aucune solution visant à assurer l'intimité de circulation intérieure de la maison, par rapport à l'allée carrossable ; que par ailleurs, toute modification interne du bien implique des actes sur la qualité patrimoniale de l'immeuble ;

Considérant que la transformation de l'écurie en logement indépendant doit inclure des solutions respectueuses de la valeur patrimoniale du bien et du bon fonctionnement de l'habitation unifamiliale ; que la demande telle que présentée n'inclut pas des solutions dans ce sens ;

Considérant qu'à l'analyse de la demande, il a été constaté la modification de la façade à rue par l'application de peinture épaisse à teinte uniforme (blanc) sur l'ensemble des éléments que la composent (calepinage, soubassement, millésime et signature de l'architecte) ; que cette mesure se révèle réductrice des qualités de cette façade à l'inventaire ;

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 l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que la demande ne s'accompagne pas des améliorations de la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ;

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

AVIS DEFAVORABLE (unanime)

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.