

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

Commission de concertation

séance du 21/10/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :
02.348.17.21/26
Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29020

Av. Wielemans Ceuppens, 134

Mettre en conformité la modification du nombre de logements d'unifamilial en 4 logements distincts et des châssis de la façade à rue.

Etaient 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

Etaient absents excusés
Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest

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 au 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'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE), en zone mixte et le long d'un espace structurant ;

Considérant que le bien a été construit suite à la délivrance d'un permis (PU4715) en 1925 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise la mise en conformité des actes et travaux suivants :

- la modification du nombre de logements, de 1 vers 4,
- la modification de la façade à rue ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle vise la mise en conformité des interventions visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21) ; que cela concerne le remplacement de châssis de fenêtre en façade à rue et la porte d'origine par des éléments en PVC ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué notamment pour les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II, suivantes :

- Art. 3, pour les séjours des 4 logements,
- Art. 7, pour l'absence de pièces d'eau dans les logements situés au bel-étage, 1^{er} et 2^{ème} étage,
- Art. 8, pour l'absence de toilettes dans les trois logements précités,
- Art. 10, pour l'éclairage naturel insuffisant des chambres au 1^{er} et 2^{ème} étage ;

Motivation

Considérant que les éléments en PVC remplaçant les châssis et la porte d'origine sont peu qualitatifs compte tenu notamment du matériau utilisé ; que les portes-fenêtres des balcons ne respectent pas les allèges pleines correspondant au style architectural de la façade ;

Considérant que pour la baie donnant au demi-sous-sol, la grille est supprimée et un bac à volets a été installé ;

Considérant que l'ensemble de modifications apportées diminuent sensiblement, la qualité architecturale de la façade ;

Vu les logements proposés ;

Considérant que la demande s'accompagne d'un historique d'occupation de l'immeuble comme seul élément permettant d'attester de la modification du nombre de logement ; que cet élément est insuffisant d'autant plus que les données montrent que l'occupation individuelle de chaque étage n'est pas continue dans le temps ;

Considérant que les logements proposés comportent des surfaces de vie différenciées ; qu'aucun des 4 logements ne correspond donc, à la catégorie de studio ;

Considérant que les séjours de chaque logement présentent des surfaces non conformes à l'Art. 3, Titre II du RRU ; qu'il s'avère que la densité en nombre de logements contraint le respect du RRU en ce sens ; que cela explique aussi l'aménagement des pièces d'eau et toilettes à l'extérieur des logements au bel-étage, 1^{er} et 2^{ème} étage ;

Considérant par ailleurs, que les logements ne disposent pas d'espaces d'agrément extérieurs ;

Considérant que l'éclairage insuffisant des chambres au 1^{er} et 2^{ème} étage peut correspondre à la situation d'origine, compte tenu de la configuration des pièces concernées et de ses ouvertures vers l'extérieur ; que l'on peut conclure qu'il s'agit d'une dérogation héritée de la situation de droit ; qu'elle pourrait être accordée de ce fait ;

Considérant que la demande prévoit un espace vélo/poussettes dans la pièce à rue en demi-sous-sol ; que cet aménagement s'avère pertinent et pourrait être accepté ; que cependant, la demande ne prévoit pas d'espaces individuels de rangement (caves) pour chaque logement ;

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 n'avance pas de mesures permettant d'optimiser la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ;

Considérant que la demande ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

Vu l'avis défavorable 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.