

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

Commission de concertation

séance du 23/09/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29023

Avenue Brugmann 122

Régulariser la division d'une habitation unifamiliale en trois logements ainsi que les annexes arrières et demande de remplacement des châssis en façade avant

Étaient 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

Étaient 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 26/08/2025 au 09/09/2025 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 ;

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement et le long d'un espace structurant selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), approuvé par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Vu les avis d'instances sollicités dans le cadre de la présente demande :

- l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 02/09/2025 (réf. CP.2023.0999/2) ;

Procédure :

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

- Application de la prescription particulière du Plan Régional d'Affectation du Sol suivante :
- 0.6. actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- H.21. : modification visible depuis l'espace public ;
- Application de l'article 177§2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Bien inscrit sur la liste de sauvegarde, en cours d'inscription, classé ou en cours de classement ;
- Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
- RRU, Titre I, Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- RRU, Titre I, Article 6 : hauteur d'une construction mitoyenne ;
- RRU, Titre I, Article 6 : toiture (lucarnes) ;
- RRU, Titre I, Article 13 : maintien d'une surface perméable ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2025 au 09/09/2025 ; qui a suscité 1 réclamation ;

Considérant que la réclamation introduite concerne principalement la valeur patrimoniale de l'immeuble, lequel occupe la position centrale d'un ensemble de 3 maisons contiguës inscrites sur la liste de sauvegarde, et qu'il importe par conséquent de préserver l'authenticité architecturale de cet ensemble ;

Situation du site et contexte :

Considérant que le projet concerne la parcelle cadastrale référencée 79R6, sise sur le territoire de la commune de Forest, avenue Brugmann ;

Considérant qu'il s'agit d'un ensemble composé de trois maisons contiguës, numérotées 120 à 124, attribuées à l'architecte Ernest Blérot et érigées en 1904 ; que cet ensemble constitue un témoignage de l'Art nouveau bruxellois, présentant des qualités architecturales, historiques et urbanistiques notables ;

Considérant que le bien est inscrit, depuis 1997, sur la liste de sauvegarde du patrimoine, et qu'il participe à la mise en valeur d'un quartier emblématique du développement résidentiel de prestige de la commune de Forest ;

Description du Projet :

Considérant que la demande a pour objet la régularisation de la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de logements multiples, par la division en 3 unités d'habitation ;

Considérant que le projet se rapporte à la restructuration lourde d'un bâtiment de gabarit moyen et à son aménagement en 3 appartements, à savoir :

- un appartement triplex,

- un appartement simplex,
- un appartement duplex ;

Considérant que l'organisation fonctionnelle des logements se décline comme suit :

- sous-sol : caves privatives associées au triplex ;
- rez-de-jardin : locaux techniques et collectifs (vélos, poubelles, compteurs), ainsi que le niveau intermédiaire du triplex ;
- rez-de-chaussée : le niveau supérieur du triplex ;

Considérant que l'ensemble des logements projetés sont de type traversant, bénéficiant d'une double orientation ;

Considérant que l'accès au duplex situé aux étages supérieurs présente une configuration biscornue, caractérisée par un palier de repos peu fonctionnel ; qu'il y a lieu de proposer une amélioration de cette disposition afin d'assurer une circulation verticale plus fonctionnelle et sécurisée ;

Considérant que la propriétaire actuelle a acquis le bien en 2012 ;

Considérant qu'une infraction urbanistique a été constatée en 2013, portant sur le remplacement de deux châssis d'origine du 2ème étage par des modèles imitatifs à double vitrage ; que cette infraction a cessé la même année par la remise en place des châssis d'origine, les doubles châssis ayant été maintenus en doublage intérieur ;

Considérant que, depuis lors, les châssis d'origine présentent un état de dégradation manifeste ;

Considérant l'absence de documentation technique complète relative aux transformations antérieures du bien (façade arrière, percements, distributions verticales, éventuelle excavation du sous-sol, etc.), rend difficile l'évaluation de l'impact patrimonial (faute de plans/détail) ;

Considérant qu'il est regrettable que les travaux aient été réalisés sans autorisation préalable et que la demande se présente aujourd'hui à titre de régularisation a posteriori ;

Considérant toutefois que la régularisation peut être admise, sous réserve du respect des conditions imposées et moyennant l'engagement du propriétaire à respecter à l'avenir les procédures administratives en vigueur pour toute intervention ultérieure sur ce bien patrimonial ;

Considérant que la restauration des menuiseries d'origine constitue une mesure positive, en ce qu'elle participe directement à la préservation de la qualité patrimoniale de la façade protégée ; qu'il convient néanmoins de compléter le dossier par un descriptif technique détaillé des interventions (relevés, diagnostics, plans, fiches matériaux et descriptifs d'exécution), de manière à garantir une intervention respectueuse du bien ;

Considérant que la solution de ventilation intégrée dans le vitrage du rez-de-chaussée est jugée inadaptée ; qu'il y a lieu de prévoir le remplacement du vitrage et de privilégier la mise en place d'un système d'extraction mécanique dans les pièces dites « humides » (cuisine, salle d'eau) ;

Considérant que le dispositif de doublage des châssis présente un caractère inesthétique et peu satisfaisant sur le plan patrimonial ;

Considérant que le principe consistant à conserver les menuiseries d'origine tout en répondant aux exigences énergétiques est reconnu comme acceptable d'un point de vue patrimonial lorsque le châssis secondaire est rendu invisible ou du moins très discret ; que tel n'est pas le cas en l'espèce ; qu'il convient dès lors d'examiner la possibilité de neutraliser l'impact visuel des châssis intérieurs, notamment par l'application d'une teinte sombre ou autre traitement de finition approprié ;

Considérant que le demandeur envisage soit la restauration, soit la démolition suivie d'une restitution à l'identique du bow-window ; que la CRMS s'oppose à l'hypothèse de démolition-restitution, faute d'étude technique et patrimoniale démontrant la nécessité et la faisabilité d'une tel acte ;

Considérant que la CRMS requiert en conséquence le maintien et la restauration du bow-window existant, sous réserve de fournir une analyse technique complète comprenant relevés, identification des matériaux, diagnostic des pathologies et propositions d'intervention, ladite analyse devant être soumise pour approbation préalable à la Direction du Patrimoine culturel (DPC) ;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer la conservation et la mise en valeur de l'ensemble des décors intérieurs encore présents aux différents étages (hall d'entrée, escalier, menuiseries, cheminées, moulures, lambris, etc.) ;

Considérant enfin que la mise en place d'une fenêtre de toit de type « velux » est jugée acceptable vu ses dimensions réduites et de son invisibilité depuis l'espace public ;

Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :

Considérant que le projet déroge au RRU en ce qui concerne :

- RRU, Titre I, Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- RRU, Titre I, Article 6 : hauteur d'une construction mitoyenne ;
- RRU, Titre I, Article 6 : toiture (lucarne) ;
- RRU, Titre I, Article 13 : maintien d'une surface perméable ;

Considérant que la dérogation en profondeur et hauteur concerne la terrasse située en façade arrière, en particulier le garde-corps érigé à l'axe mitoyen ;

Considérant que la situation telle qu'elle n'est pas conforme au code civil par le non-respect de la règle des 190cm de distance en fonction des axes mitoyens ;

Considérant que le demandeur fait référence à l'article 3.132 - §2 du code civil qui stipule que « une ouverture peut être créée ou maintenue en violation de la règle de distance de 1,9 m [...] Lorsque il existe un accord sur ce point entre les voisins » ; que justement le dossier ne comporte pas d'acte signé devant notaire, publié au service de la publicité foncière, et opposable aux tiers et aux prochains acquéreurs ; que dès lors les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que le RRU impose que la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade ; que la lucarne existante dépasse les 2/3 de la façade ; que celle-ci permet un bon apport en lumière naturelle à la chambre et l'accès vers la terrasse ; que celle-ci n'est pas d'impact réel sur les maisons voisines ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que le reportage photographique démontre que la partie arrière du bien est complètement minéralisée ; que cependant dans le plan d'implantation il est fait référence à un jardin ; que cependant les vues en plan du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée ne comporte pas la partie jardin ; que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;

Considérant que cette surface perméable doit être en pleine terre et plantée ; que l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites ; qu'il convient donc de fournir de plus amples informations sur la situation du jardin ; que la dérogation à l'article 13 relative au maintien d'une surface perméable est refusée ;

Considérant qu'au vu de l'importance du choix des espèces pour la biodiversité, l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ; qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que la taille du jardin et la nécessité de le réaménager nécessite une opportunité de participer à cet objectif ; que dès lors l'infiltration au moins partiel des eaux récoltées par les toitures dans des dispositifs végétalisés (noues, wadis, jardin de pluie...) devrait être étudiée ;

En conclusion :

Vu l'avis de la CRMS du 17/07/2025 ;

Considérant que les 3 immeubles formant l'ensemble sont protégés (inscrits à l liste de sauvegarde) ; que la maison n°122, située en position centrale, requiert à ce titre une attention particulière en matière de conservation et de restauration de ses caractéristiques d'origine ;

Considérant que, sous réserve du respect des conditions énumérées ci-après, le projet peut s'intégrer de manière plus harmonieuse au cadre urbain environnant et répondre au principe du bon aménagement des lieux ;

AVIS : Favorable sous conditions (unanime)

- améliorer, dans la mesure du possible, l'accès au duplex situé à l'étage ;
- fournir une vue en plan intégrant la partie arrière de la parcelle (jardin) et proposer un aménagement permettant de retrouver au minimum 50% de la surface en pleine terre et plantée ;
- prévoir l'infiltration de tout ou partie des eaux de toitures au sein du jardin ;
- obtenir l'accord écrit des voisins, signé devant notaire, actant de la servitude de vue depuis la terrasse ;
- installer un système d'extraction mécanique d'air dans la salle d'eau du rez-de-chaussée et supprimer le dispositif de ventilation intégré au vitrage du châssis concerné, en remplaçant ce dernier ;
- proposer une solution visant à réduire l'impact visuel des doubles châssis intérieurs ;
- maintenir et restaurer le bow-window existant, et fournir les documents techniques pour approbation préalable par la DPC ;
- assurer la conservation et la mise en valeur de l'ensemble des décors intérieurs pouvant être préservés (moultures, lambris, menuiseries, etc.) présents aux différents étages ;
- se conformer à l'avis du SIAMU, et le cas échéant adapter et/ou fournir des plans en conséquence ;
- veiller au respect des procédures pour toute future intervention sur le bien, surtout structurelle.

La dérogation à l'article 6 (lucarne) du Titre I du RRU, est acceptable pour les motifs susmentionnés ;

Les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du Titre I du RRU, ne sont pas acceptables pour les motifs précités.

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.