

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28968

Av. Brugmann, 183

Modifier le nombre de logements de 1 à 3 dont 1 triplex et 1 duplex, construire une lucarne arrière, modifier la façade avant (châssis), et mettre en conformité la construction d'un garage et d'un abri vélos en intérieur d'ilot.

Etaients présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
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

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 11/02/2026 au 25/02/2026 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 ;~~

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 espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation ;
Considérant que le bien a fait l'objet de 6 permis, à savoir :

- PU3444 délivré le 11/03/1904 pour la construction d'une maison,
- PU8282 délivré le 14/08/1924 pour l'agrandissement du bien,
- PU20840 refusé le 23/12/1987 pour la modification d'affectation,

- PU20845 pour la modification d'affectation n'a pas été réalisé,
- PU27845 pour construire une lucarne arrière, modifier le nombre de logements de 1 à 3 et mettre en conformité un garage et les façades (à rue et arrière) a été refusé le 20/07/2022,
- PU28220 pour construire une lucarne arrière, modifier le nombre de logements de 1 à 3 et mettre en conformité la construction d'un garage en intérieur d'îlot a été refusé le 25/09/2024 ;

Considérant que le bien est compris dans la zone de protection d'un ensemble architectural classé sis au n°177-179, avenue Molière décrété par l'A.G. du 27/05/1999 et modifié le 28/06/2001 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire légal des Monuments et de Sites de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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 :

- L'augmentation du nombre de logements de 1 à 3 dont 1 triplex et 1 duplex ;
- La construction en intérieur d'îlot d'un garage et d'un abri vélos ;
- La mise en conformité des modifications apportées en façade à rue (division et teinte de certains châssis) ;

Considérant que la demande vise aussi la construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture principale ;

Instruction

Considérant que la mise en conformité du garage et de l'abri vélo est soumise aux mesures particulières de publicité compte tenu des aspects suivants :

- Modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - prescriptions générales, 0.6) ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Articles 4 et 6 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- Demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la région de BXL-capitale (Art. 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire - CoBAT) ;
- Modification visible depuis l'espace public ZICHEE (PRAS – prescriptions particulières relatives à certaines parties du territoire, 21) pour la modification des châssis ;
- Modification d'un bien situé dans la zone de protection d'un bien classé (CoBAT – Art. 237) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué notamment pour les dérogations au RRU, Titre I énoncés ci-avant, ainsi que pour la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 relative à la chambre n° 3 au niveau du 1^{er} étage et la chambre n° 2 au niveau du 2^{ème} étage ;

Motivation

Considérant que le volume du garage en intérieur d'îlot est construit dans un renforcement du jardin ; qu'il est de faible dimension ; qu'il ne dépasse pas l'axe mitoyen latéral avant le renforcement ;

Considérant que le volume du garage est repérable dans les plans et photos du permis d'urbanisme PU20845 (accordé mais non réalisé) datant de 1988 et visant la transformation de l'immeuble à rue et l'aménagement en intérieur d'îlot de 11 places de stationnement à ciel ouvert ;

Considérant qu'au regard de son ancienneté, le garage est considéré comme intégré au cadre urbain environnant ; qu'il est de faible superficie ; que l'accès vers le garage a été prévu en dalles engazonnées ;

Considérant que l'abri vélos est construit dans la continuité du garage, tant en termes de hauteur que de profondeur ; que sa construction n'a pas demandé une diminution importante de la surface perméable en zone de jardin ; que cet ouvrage n'est pas de nature à diminuer les qualités esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'abri vélo tend à faciliter le choix des habitants du bien vers une mobilité douce en ville ;

Considérant que les deux volumes (garage et abri vélo) ne dépassent pas la hauteur des murs au droit de la mitoyenneté contre lesquels ses ouvrages sont construits ; que de par leur gabarit et implantation ces ouvrages n'engendrent pas des nuisances vers les propriétés voisines ; que de ce qui en découle, les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 concernant leur construction, sont accordées ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) notifié en date du 20/12/2026, à savoir :

« De manière générale, le projet n'a pas d'impact sur les vues vers et depuis l'ensemble classé Art nouveau car l'ensemble des interventions sont projetées en intérieur d'îlot et à l'intérieur du bien.

Cependant, celui-ci présente une haute valeur patrimoniale et demeure, dans une large mesure, préservé depuis sa transformation en 1924, ce que le projet demandé s'attache à respecter à travers une approche qualitative. Les espaces les plus remarquables ainsi que les décors d'origine font en effet l'objet d'une attention particulière.

Néanmoins, plusieurs interrogations subsistent sur l'impact des mises aux normes, non documentées dans le dossier. La Commission insiste pour que les aménagements et les modifications qui découleraient de la division projetée de la maison unifamiliale - en particulier ceux liés au respect des normes applicables au compartimentage en plusieurs logements -, garantissent la conservation de l'ensemble des éléments présentant une valeur patrimoniale (portes, planchers, plafonds moulurés, cheminées, etc.), ainsi que leur restauration dans les règles de l'art le cas échéant. En l'absence d'informations précises dans le dossier quant aux dispositifs techniques envisagés pour répondre aux

exigences du SIAMU, la CRMS n'est pas en mesure d'évaluer en connaissance de cause l'impact de ces interventions sur le patrimoine intérieur.

Par ailleurs, la question de la restauration de la façade principale n'est pas abordée dans le dossier alors que l'objet de la demande mentionne des modifications (dont l'ajout de velux). La façade appelle pourtant une attention particulière, tant en ce qui concerne la restauration proprement dite que la conservation des châssis existants, qui sont de très belle facture (d'origine ?). Le projet prévoit-il de les restaurer ou de les remplacer à l'identique ? A cet égard, la signification des indications en bleu figurant sur les documents graphiques joints à la présente demande mérite d'être clarifiée. En tout état de cause, la Commission demande de privilégier la conservation des châssis actuels (s'ils sont bien d'origine) à leur remplacement éventuel, et de les adapter si nécessaire pour améliorer leurs performances énergétiques. Elle recommande en outre un sondage stratigraphique pour déterminer la couleur d'origine des châssis et d'opter pour une mise en peinture conforme à celle-ci.

Enfin, la CRMS n'émet pas d'objection quant à l'installation projetée d'une lucarne en toiture arrière. En revanche, si la question du garage et de l'abri à vélos en intérieur d'îlot ne porte pas atteinte aux maisons classées (côté Brugmann) et relève d'un examen urbanistique, la CRMS déplore le piètre état du jardin, particulièrement peu valorisant eu égard à la qualité du bien. »

Considérant que la commission s'y rallie ;

Considérant, au regard de la largeur importante de l'avenue Brugmann, que l'ajout de nouvelles fenêtres de toit risque d'être repérable depuis l'espace public ; que cependant, compte tenu que les ouvertures ne dépassent pas le plan du versant, qu'elles sont de petite taille et que leur teinte s'inscrit dans la palette chromatique des ardoises couvrant la toiture, leur impact par rapport à l'ensemble classé Art nouveau et par rapport à la ZICHEE s'avère négligeable ; que cette intervention est acceptée ;

Considérant, de par son gabarit, que la lucarne prévue sur le versant arrière s'inscrit de manière convenable dans la volumétrie de l'immeuble ; qu'elle permet d'améliorer l'habitabilité du logement sous combles ; que de ce qui en découle, la lucarne est acceptée ;

Considérant que les plans de réalisation manquent de clarté quant à la conservation des châssis et portes en façade à rue ; que le demandeur et son architecte déclarent en séance que les châssis et portes seront conservés et restaurés ; que cette affirmation devrait être clarifiée dans les plans ;

Considérant que les logements sont qualitatifs en termes d'habitabilité ;

Considérant que la demande prévoit des espaces communs et de rangements pour les logements ;

Considérant que la chambre 3 au 1^{er} étage déroge au RRU, Titre II, Art. 10 ; que cependant, cette dérogation peut être accordée étant donné qu'elle bénéficie d'un double apport de lumière naturelle ; que la modification des surfaces éclairantes côté rue pourrait compromettre fortement la qualité architecturale et patrimoniale de l'immeuble ; que finalement le manque d'éclairage naturel au sens du RRU ne compromet pas l'habitabilité de la chambre ;

Considérant que dans le cas de la chambre 2 au 2^{ème} étage, la dérogation au Titre II, Art. 10 peut être accordée compte tenu que la différence entre les surfaces d'éclairage naturel existante et prescrite n'est pas de nature à diminuer l'habitabilité de cette chambre au sens du RRU ;

Considérant que par la construction de l'abri vélo, la demande tend à se conformer au RRU, Titre II, Art. 17 ;

Considérant que l'utilisation des surfaces en enfilade au niveau du sous-sol à savoir, buanderie, salle de projection et espace de jeux conviennent aux caractéristiques desdits espaces en termes de surface, hauteur sous plafond, accessibilité et éclairage naturel ;

Considérant que les trois niveaux du triplex sont reliés par l'intérieur du 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 dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant qu'une citerne est présente en situation de droit ; que celle-ci n'apparaît pas dans les plans de la situation projetée ; qu'afin de combler l'éventuel manque dudit dispositif la demande prévoit l'installation d'une nouvelle citerne de rétention et temporisation d'une capacité de 5000L ; qu'elle est couplée avec l'installation de 19 caissons d'infiltration d'une capacité de 220 lt/caisson, à installer sous l'allée du garage ;

Considérant que la demande n'avance pas de calculs servant à déterminer les capacités des dispositifs proposés ;

Considérant par ailleurs que le choix de caissons d'infiltration n'est pas assez porteur des bénéfices écosystémiques que des dispositifs végétalisés tels que les wadis et les noues pourraient apporter au jardin ; que ce type de dispositifs nécessitent par ailleurs, des coûts d'entretien moins importants que pour le cas des caissons ou autres systèmes souterrains ; que les dispositifs végétalisés peuvent agrémenter des initiatives paysagères visant à améliorer l'aspect délabré du jardin et regretté par la CRMS dans son avis ; qu'il convient dès lors de privilégier ces solutions et de compléter la demande avec une note de calcul dans le respect du RCU en la matière ;

SIAMU

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

AVIS FAVORABLE sous condition (unanime) :

- Garantir la conservation de l'ensemble des éléments présentant une valeur patrimoniale (portes, planchers, plafonds moulurés, cheminées, etc.), ainsi que leur restauration dans les règles de l'art, le cas échéant, lors de travaux de compartimentage et installation de dispositifs techniques envisagés pour répondre aux exigences du SIAMU ;
- Pour les châssis en façade à rue clarifier les plans de réalisation en mentionnant la conservation des châssis et portes ;
- Ne pas transformer l'allée carrossable en stationnement et adapter les plans de réalisation en retirant les véhicules exceptés dans le garage ;
- Pour l'infiltration des eaux pluviales in situ, privilégier des dispositifs végétalisés (wadis, noues, etc.) et les intégrer dans un plan paysager pour le jardin en adaptant les plans et documents de la demande et en accompagnant la demande d'une note de calcul dans le respect du RCU en la matière ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU ;

Les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 pour le garage et l'abri vélo sont accordées.

La dérogation au RRU, Titre II, Art. 3 pour les espaces de rangement est accordée.

La dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 pour les chambres concernées aux étages est accordée.

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 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.
