

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

Commission de concertation

séance du 14/04/2026

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28775

Rue Caporal Trésignies 35 - 37 bte A

Mettre en conformité la modification de destination d'un bâtiment avec une activité productive et un local annexe (écurie) en un équipement sportif (salle de sport) au n° 37, construire une annexe, percer le mur en mitoyenneté, aménager une lucarne côté arrière, supprimer un emplacement de stationnement intérieur au n° 37 et modifier les 2 façades (châssis, porte d'entrée et portail).

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 17/03/2026 au 31/03/2026 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 zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique esthétique et d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que pour le bien 5 permis ont été délivrés à savoir :

- PU9331 (numéro 35) pour construire une maison, une écurie et un mur de clôture à rue, a été délivré le 06/05/1927,
- PU10268 (numéro 37-37A) pour construire une maison, a été délivré le 04/04/1929,
- PU11434 (numéro 37-37A) pour construire une annexe et un magasin à l'arrière, a été délivré le 02/10/1931,
- PU13131 (numéro 35) pour l'aménagement d'un portail, a été délivré le 12/06/1936,
- PU25914 (numéro 37-37A) pour mettre en conformité la réalisation des annexes sur 2 niveaux, la réhausse de la toiture arrière, la réalisation d'un chien-assis côté rue et d'une terrasse au 1^{er} étage côté arrière, la modification de la division des châssis côté rue et la réalisation d'un emplacement de parking au rez-de-chaussée, a été délivré sous conditions le 23/02/2017 ;

Considérant qu'une demande pour le numéro 35 (PU25915) visant à diviser le logement unifamilial en 2 logements pour le bâtiment avant, réaliser des volumes et une terrasse en intérieur d'îlot, modifier la destination d'entrepôt en bureau pour le 1^{er} étage du bâtiment arrière et modifier la façade, a été déclarée « *sans-suite* » ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est :

- Pour le numéro 35 un logement unifamiliale avec un local annexe de type écurie,
- Pour le numéro 37/37A, un bâtiment comprenant une activité productive, un emplacement de stationnement et un logement ;

Objet de la demande

Considérant que la demande porte sur les biens situés aux numéros 35, 37 et 37A de la rue Caporal Trésignies ;

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- la mise en conformité de la modification de destination du rez-de-chaussée au numéro 37 et de l'écurie au numéro 35 en un équipement (salle de sport),
- la division de la cour au numéro 35, afin de créer une petite cour pour la maison sur cette parcelle,
- la création d'une terrasse arrière au 1^{er} étage du numéro 37-37A avec installation de pare-vues sur la mitoyenneté avec le numéro 39,
- le percement d'un mur en mitoyenneté entre les parcelles 35 et 37,
- la construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture principale au numéro 35,
- la suppression d'une place de stationnement intérieur au numéro 37,
- la modification des 2 façades à rue par le remplacement de châssis de fenêtre, de la porte d'entrée et du portail au numéro 35,
- le réaménagement des 2 logements ;

Instruction

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

- Modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - prescriptions générales, 0.6) pour la modification de destination de l'écurie en équipement d'intérêt collectif (salle de sport et bureau annexé à l'équipement), les pare-vues situés au 1^{er} étage et la petite cour privative aménagée pour la maison au numéro 35,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article 4 pour les pare-vues situés au 1^{er} étage et la délimitation de la cour privative aménagée pour la maison au numéro 35,
- Dérogation au RRU, Titre I, Article 6 pour la lucarne arrière au numéro 35 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en ce qu'elle vise des travaux visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21) pour la porte d'entrée et le portail au numéro 35 et l'ensemble des châssis à rue ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué notamment pour les dérogations au RRU, Titre I, énoncées ci-avant, ainsi que pour les dérogations au RRU, Titre II suivantes :

- Articles 3 et 10, pour le séjour et la cuisine situés au rez-de-chaussée du numéro 35,
- Article 10, pour la chambre 01 (1^{er} étage) et la chambre 02 (2^{ème} étage) situées au numéro 37-37A ;

Motivation

Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif de type salle sportive de proximité (yoga, boxe, etc.) d'une superficie de plancher totale de 228 m², répartie entre le rez-de-chaussée et le premier étage et à cheval sur les deux parcelles ;

Considérant que la demande se conforme à l'Art. 3.2 du PRAS ; que l'équipement d'intérêt collectif s'inscrit positivement dans son contexte ;

Considérant que l'établissement est exploité par une association sans but lucratif et qu'il ne comporte aucun commerce accessoire, que l'on peut considérer qu'il s'agit d'un équipement sportif de quartier ;

Considérant que la transformation de l'écurie en équipement d'intérêt collectif n'est pas de nature à diminuer les qualités esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot; que le volume de l'écurie n'est pas modifié ;

Considérant que les pare-vues proposés contre la mitoyenneté commune avec le numéro 39 ne contribuent pas au maintien des qualités esthétiques en intérieur d'îlot ; qu'au contraire, ils s'ajoutent en tant que rehausse du mur existant engendrant ainsi des portées d'ombres vers la propriété voisine ;

Considérant qu'en séance, l'architecte à charge de la demande déclare qu'une servitude de vue a été actée avec les propriétaires du bien voisin ; qu'il convient de joindre à la demande le document qui atteste de cette servitude ; que dans l'impossibilité de fournir cette preuve il convient de :

- respecter le Code Civil par l'écartement de la terrasse de minimum 1,90m par rapport à la limite mitoyenne avec le numéro 39,
- ou bien d'obtenir l'accord pour une servitude de vue avec les voisins concernés par la médiation d'un notaire ou en l'inscrivant directement aux enregistrements ;

Considérant de ce qui en découle, que la dérogation au RRU, Titre I, Article 4 pour les pare-vues est refusée ;

Considérant que l'annexe arrière de la maison au numéro 35 a été modifiée ; qu'il apparaît cependant, au regard des photos aériennes et de la technique constructive de l'annexe, que cette modification a été décidée et mise en exécution lors de la construction de la maison ; que cette modification est acceptée ;

Considérant que la petite cour aménagée derrière la maison au numéro 35 permet de retrouver un espace d'agrément privatif pour cette maison ; que les pare-vues prévus pour sa délimitation ne sont pas de nature à engendrer des réelles nuisances vers la cour utilisée par l'équipement sportif ; que la dérogation au RRU, Titre I, Article 4 pour cette cour est acceptée ; Considérant que la lucarne construite sur le versant arrière de la toiture au numéro 35 présente une dérogation au RRU, Titre I, Article 6 en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur totale du versant ; que cependant il apparaît que ce dépassement n'est pas important ; que la hauteur de cette lucarne ne dépasse pas la hauteur de la lucarne voisine au numéro 37 ; qu'elle n'est pas de nature à engendrer des nuisances de l'ordre des portées d'ombres sur les propriétés voisines ; que par ailleurs, sa construction a permis de rendre plus confortable la chambre 03 de cette maison unifamiliale ; que de ce qui en découle, la dérogation au RRU, Titre I, Article 6 relative à cette lucarne est accordée ;

Considérant que le percement du mur mitoyen entre parcelles était déjà accordé par le permis précédent (PU25914) ; que ce percement permet une circulation aisée, propice au bon fonctionnement de l'activité ;

Vu le remplacement des châssis de fenêtre des deux façades et de la porte d'accès au numéro 35, par des éléments en PVC blanc ;

Considérant que cette modification n'est pas respectueuse de l'architecture des façades, notamment en ce qui concerne la baie cintrée sur portail au numéro 37 ; qu'elle ne peut pas s'inscrire dans les objectifs de la ZICHEE ; qu'il convient dès lors de prévoir le remplacement des châssis et de la porte au numéro 35 par des éléments en bois dans le respect de l'architecture d'origine des deux immeubles ;

Considérant que le portail au numéro 35 présente un aspect négligé, notamment en ce qui concerne les finitions ; que l'état du portail ne contribue pas à améliorer l'aspect architectural de l'ensemble de façades ; qu'afin de mieux correspondre aux objectifs de la ZICHEE il convient d'améliorer son aspect ;

Considérant que pour la cuisine et le séjour de la maison au numéro 35 la dérogation à l'Article 3 peut être accordée compte tenu qu'avec la salle à manger ces deux pièces peuvent fonctionner comme étant une seule entité de type séjour, vu qu'elles se trouvent en enfilade ; que l'addition des superficies de chaque pièce dépasse la surface minimale prescrite dans cet Article ;

Considérant que la dérogation à l'Article 10 pour la salle à manger peut aussi être accordée compte tenu que cet espace bénéficie d'un double apport d'éclairage naturel et qu'elle est ouverte par rapport au salon à rue ;

Considérant que pour les chambres à rue au numéro 37, la dérogation au RRU, Titre II, Article 10 peut être accordée étant donné que l'aspect dérogatoire desdites pièces est hérité de la situation de droit ;

Considérant que la suppression de la place de stationnement couverte au numéro 37 peut être envisagée étant donné que l'équipement sportif opère prioritairement au niveau du quartier ;

Considérant par ailleurs que la cour imperméable au numéro 35 comporte de systèmes d'accrochage pour vélos pour une capacité de 8 places ; qu'étant donné qu'une grande partie de sa superficie est imperméable, cette mesure correspond au bon aménagement des lieux ; qu'il convient de supprimer les places de stationnement proposées du côté du numéro 37, et d'investir 10 places dans la cour ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales, encourage 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 prévoit la mise en fonctionnement de la citerne d'eau de pluie existante au numéro 35 ; que cependant, la demande se présente comme l'opportunité d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de parcelles ; qu'il convient dès lors d'envisager cette possibilité dans le respect du RCU en la matière ;

Considérant qu'il est regrettable qu'aucun traitement esthétique ne soit prévu pour les toitures plates notamment pour la toiture dans la continuité de la terrasse au 1^{er} étage arrière ; qu'il convient d'envisager cette possibilité ;
Considérant que la situation de la salle de sport et des logements au sein de la même parcelle peut potentiellement entraîner des problèmes de cohabitation ; qu'il y a lieu notamment de porter une attention particulière aux nuisances sonores ; qu'en tout temps les normes de bruit de voisinage et la réglementation applicable à la diffusion de sons amplifiés devront être respectés ; que le cas échéant des mesures d'atténuation ou de gestion devront être envisagées ;

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

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Fournir le document qui atteste de l'acte de servitude pour la terrasse arrière au 1^{er} étage du numéro 37 ;
- Dans l'impossibilité de pouvoir fournir ce document, prévoir :
 - o Soit supprimer les pare-vues et prévoir pour la terrasse arrière au 1^{er} étage un écart d'au moins 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne dans le respect du Code Civil ; et déplacer la porte d'accès à la terrasse vers le volume à gauche ;
 - o Soit obtenir une servitude de vue avec les voisins concernés par la médiation d'un notaire ou bien en l'inscrivant directement aux enregistrements ;
- Prévoir le remplacement des châssis des façades et la porte au numéro 35 par des éléments en bois dans le respect de l'architecture et le matériau (bois) d'origine ;
- Améliorer l'aspect du portail vers la cour au numéro 35 ;
- Prévoir au moins 10 emplacements de vélos non couvertes avec support dans la cour intérieure du numéro 35 ;
- Envisager l'amélioration de la gestion des eaux pluviales dans le respect du RCU en la matière ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

La dérogation au RRU, Titre I, Article 4 pour les pare-vues est refusée.

La dérogation au RRU, Titre I, Article 4 pour la délimitation de la cour est acceptée.

La dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 pour la lucarne est accordée.

Les dérogations au RRU, Titre II, Articles 3 et 10 sont accordées.

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.
