

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

Commission de concertation
séance du 12/05/2026
Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 28755

Rue Pieter 20 - 22

Démolir une annexe non conforme, mettre en conformité la modification de la destination du commerce au rez-de-chaussée en logement et en atelier accessoire au logement, et mettre en conformité la modification de la façade avant (châssis et porte d'entrée)

Étaient 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

Étaient 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 14/04/2026 au 28/04/2026 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 ;~~

Rétroactes

Vu l'avis de la commission de concertation du 14/04/2025 libellé comme suit :

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 ;

Considérant que 4 permis d'urbanisme ont été délivrés pour ce bien à savoir :

- PUI1585 pour la construction d'une maison a été délivré le 12/02/1932 ;
- PUI3716 pour la construction d'une annexe a été refusé le 13/05/1938 ;
- PUI4547 pour la surélévation d'un atelier arrière a été délivré le 05/10/1945 ;
- PUI7789 pour la transformation de la façade a été délivré le 18/08/1960 ;

Considérant que le bien est compris dans la zone de protection du bien classé « Abbaye de Forest », classé par A. G. du 08/09/1994 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant 3 logements et un atelier en annexe ;

Objet de la demande

Considérant que la demande porte que sur le rez-de-chaussée et le bâtiment en fond de parcelle ;

Considérant que la demande porte sur les actes et travaux suivants :

- la mise en conformité du changement d'affectation du commerce au rez-de-chaussée en logement,
- la démolition et reconstruction des annexes latérales et l'isolation de la toiture du bâtiment en fond de parcelle ;

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 le changement d'affectation, la toiture du bâtiment en fond de parcelle et la démolition/reconstruction des annexes latérales ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour la toiture du bâtiment en fond de parcelle et la démolition/reconstruction des annexes latérales ;
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 pour la démolition/reconstruction des annexes latérales ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :

- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour la toiture du bâtiment en fond de parcelle et la démolition/reconstruction des annexes latérales ;
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 pour la démolition/reconstruction des annexes latérales ;

Motivation

Considérant que la parcelle est densément bâtie ; que la densité des constructions n'est pas diminuée ;

Considérant que la demande prévoit d'aménager une surface de pleine terre et plantée ; qu'il s'agit d'une petite surface de 8m² insuffisante pour l'aménagement d'un nouveau logement ;

Considérant par ailleurs, que l'orientation et hauteur des bâtiments qui l'entourent ne pourrait pas y permettre le développement d'un végétal de qualité compte tenu de sa faible superficie ; qu'aucune toiture n'est végétalisée ;

Que la demande ne se conforme pas suffisamment aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la reconstruction des annexes latérales prévoit une hauteur plus importante des volumes ; que cette mesure tend à consolider une densification importante du cadre bâti en intérieur d'îlot ; que de ce qui en découle, les dérogations aux Articles 4 et 6 du RRU, Titre I ne sont pas accordées ;

Considérant que la demande prévoit de stocker les vélos et poussettes sur le passage carrossable conduisant à l'intérieur de l'îlot ; que cette mesure risque d'encombrer le passage et l'ouverture des portes de l'allée, ainsi que l'accès à l'escalier commun ; que d'après les plans, la possibilité de stocker les vélos s'avère fort réduite (3 vélos) ; qu'elle ne correspond pas au nombre d'habitants potentiels dans la parcelle ; que la demande n'améliore dès lors pas suffisamment la conformité de l'immeuble aux articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU ;

Considérant les faibles possibilités d'ensoleillement des pièces de vie, vu la proximité et la hauteur des constructions avant et arrière ; que par ailleurs cette proximité risque d'engendrer des vis-à-vis gênants par entre façades ;

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 n'avance pas des mesures visant à améliorer la gestion des eaux de pluie 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 le demandeur a introduit en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés (01 indice A ; 02 indice A) ;

Considérant que ceux-ci répondent partiellement aux objections émises par la commission de concertation ;

Objet de la demande modifiée

Considérant que la demande porte sur le rez-de-chaussée et le bâtiment en fond de parcelle ;

Considérant que la demande vise à :

- mettre en conformité le changement d'affectation du commerce au rez-de-chaussée en logement en partie avant et en atelier en partie arrière,
- maintenir les volumes existants, avec modification structurelle intérieur ;

Instruction de la demande modifiée

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

- Modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour la modification de destination d'un commerce logement et atelier accessoire au logement ;

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

- Modification d'un bien situé dans la zone de protection du bien classé, à savoir Abbaye de Forest ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué ;

Motivation

Considérant que le projet modifié fait suite à un avis défavorable émis par la Commission de Concertation en raison notamment de la densification excessive en intérieur d'îlot et de l'augmentation des volumes bâtis ;

Considérant que, pour répondre à ces remarques, le projet modifié prévoit le maintien des volumétries existantes, sans reconstruction des annexes latérales ni augmentation des gabarits conformément à la situation de droit ;

Considérant que ces adaptations permettent de supprimer les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU et de limiter la densification du bâti en intérieur d'îlot ;

Considérant que, dès lors, le projet s'inscrit davantage dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le changement d'affectation du commerce en logement avec atelier peut être accepté au regard des superficies disponibles, de la configuration de la façade à rue propice à l'implantation d'un logement, ainsi que de la présence d'une entrée carrossable et d'un volume en fond de parcelle, propice à l'implantation d'une activité productive ;

Considérant que, contrairement à ce qui est prévu, le logement doit être accessoire à l'activité productive, ce dernier devant constituer l'activité principale, afin de préserver celle-ci sur la parcelle, d'éviter toute évolution vers une affectation exclusivement résidentielle et d'assurer la compatibilité entre l'activité et le logement ;

Considérant qu'il y a lieu, dès lors, d'adapter les documents introduits ainsi que l'objet de la demande afin de refléter clairement le caractère accessoire du logement par rapport à l'activité productive et de préciser la nature de cette dernière ;

Considérant qu'il y a également lieu de rappeler que tout changement d'affectation est soumis à permis ;

Considérant que les problématiques d'ensoleillement et de vis-à-vis avaient été relevées lors de la précédente Commission de Concertation ; que le projet modifié prévoit un logement de taille réduite dont les pièces de vie sont orientées vers la façade avant afin d'améliorer leur ensoleillement ; que celui-ci ne présente pas de dérogation aux normes d'habitabilité ; que le caractère accessoire du logement par rapport à l'atelier permet de garantir l'intimité de celui-ci ; que ces adaptations permettent d'améliorer les conditions d'habitabilité et de tendre vers un bon aménagement des lieux ;

Considérant que le stockage des vélos et poussettes est désormais prévu au sous-sol, ce qui constitue une amélioration par rapport à la situation précédente ; que cependant ce local est également affecté à d'autres usages, tels que les poubelles et l'entretien ; qu'il convient dès lors de limiter cet espace au stationnement des vélos ; que le sous-sol présente une superficie suffisante pour accueillir les autres fonctions, notamment au regard du nombre de caves existantes par rapport aux logements ;

Considérant que l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) a été sollicité ;

Considérant qu'elle émet l'avis suivant :

Les actes et travaux consignés dans la demande n'auront pas d'impact défavorable sur les perspectives vers et depuis l'Abbaye de Forest, classée. Si le châssis de la fenêtre du rez-de-chaussée devait être remplacé – ce qui n'apparaît pas clairement dans le dossier – il conviendrait d'opter pour un modèle identique, réalisé en bois de qualité et avec des profils fins afin de garder l'écriture caractéristique de la baie. Les châssis des étages, de facture récente standardisée, ne participent pas à la qualité architecturale de la façade. Lorsqu'ils seront en fin de vie, la CRMS encourage leur remplacement par des menuiseries plus qualitatives. Pour les châssis bipartites des 1er et 2e étages, il conviendrait de prévoir un cintrage.

Considérant que la Commission de Concertation se réfère expressément à l'avis de la CRMS ;
Considérant que le demandeur indique dans sa note explicative que les châssis et la porte du rez-de-chaussée sont maintenus ; que, cependant, comme le souligne l'avis de la CRMS, toute intervention future sur ces éléments devra respecter les caractéristiques architecturales d'origine ; que, par ailleurs, les châssis des étages, bien que non concernés par la présente demande, devront, lors de leur remplacement, être réalisés dans des matériaux et avec un dessin respectant le caractère architectural de la façade, notamment en intégrant un cintrage pour les baies concernées ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent à tendre à une meilleure gestion des eaux à la parcelle ;

Considérant qu'il convient de réduire les volumes d'eaux pluviales évacués vers le réseau, en favorisant l'infiltration, l'évaporation ou le rejet à faible débit ;

Considérant que le projet modifié ne prévoit pas de modification des surfaces de récolte des eaux pluviales ; qu'une citerne de récupération des eaux pluviales apparaît dans les plans d'archives ; que les plans projetés laissent supposer son maintien, sans toutefois la représenter clairement ni en préciser les caractéristiques ; qu'il y a lieu de compléter les plans ainsi que le formulaire de demande sur ce point et de prévoir la réhabilitation de cette citerne en vue d'une utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

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

Avis favorable sous condition (unanime)

- Préciser l'utilisation de l'activité productive ;
- Le rez-de-chaussée doit rester une activité productive, le logement devant en rester l'accessoire ;
- Adapter les documents graphiques, le formulaire de demande et l'objet de la demande afin de refléter clairement le caractère accessoire du logement par rapport à l'activité productive ;
- Limiter le « local poubelle/vélos/entretien » situé au sous-sol au stationnement des vélos ;
- Compléter les plans et le formulaire de demande afin de représenter clairement la citerne d'eaux pluviales existante et en préciser les caractéristiques ;
- Prévoir la réhabilitation de la citerne d'eaux pluviales existante en vue de son utilisation à des fins domestiques (alimentation des WC, arrosage, etc.) ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Pour mémoire :

- Les châssis des étages, bien que non concernés par la présente demande, devront, lors de leur remplacement, être réalisés dans des matériaux et avec un dessin respectant le dessin et matériau d'origine de la façade, notamment en intégrant un cintrage pour les baies concernées.

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.
