

## **AVIS : PU 28520**

**Rue Pieter, 14 - 16**

**Modifier la destination au rez-de-chaussée d'un commerce en logement et la façade avant, et démolir l'annexe arrière.**

---

### Etaients présents

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

Etaients 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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestres et Echevins du 16/04/2024 au 30/04/2024 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'habitation ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour construire un immeuble à front de rue et une remise en fond de parcelle a été délivré le 29/09/1933 ;

Considérant que lors de la construction de la remise a été demandée par la commune d'arrêter sa construction ;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 333 du CoBAT) ;

Considérant que le bien est situé dans la zone de protection du Monument et Site classé de l'Abbaye de Forest décrété par l'A.G. du 08.09.1994 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un commerce avec un logement attenant et 8 appartements, 2 par étage, du 1er étage aux combles ;

## **Objet de la demande**

Considérant que la demande porte uniquement sur rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à :

- modifier la destination de commerce en logement 1 chambre,
- supprimer la vitrine du commerce de la façade à rue et l'adapter à la nouvelle destination de logement ;

Considérant que la demande vise également à la démolition de la remise construite en intérieur d'îlot et l'aménagement d'une terrasse ;

## **Instruction de la demande**

Considérant que la demande est 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 démolition de la remise et l'aménagement d'une terrasse,

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour le motif suivant :

- application de l'Article 237 du CoBAT, zone de protection d'un bien classé – actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci, à savoir : Abbaye de Forest sise Place Saint-Denis, par AG2 définitif du 08/09/1994 ;

## **Motivation**

### CoBAT Art. 237

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;

Considérant qu'il mentionne notamment que : les matériaux projetés sont plus qualitatifs que dans la situation existante ; que cependant la nouvelle composition n'est pas intégrée à la façade de manière qualitative ;

Considérant que la CRMS recommande de mieux documenter la situation d'origine et de revoir la composition projetée ;

Considérant que la commission de concertation se rallie partiellement à l'avis de la CRMS ;

Considérant qu'il conviendrait en effet de revoir la composition de la façade, afin de retrouver une plus grande cohérence architecturale, dans le respect de l'architecture d'origine et d'adapter celle-ci à sa nouvelle destination ;

Considérant qu'il apparaît également que les châssis aux 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étage (non concerne par la demande), ainsi que les châssis de fenêtres des lucarnes ne sont pas conformes aux châssis d'origine tant au niveau du matériau (PVC) que de leur division et que les impostes ont été supprimées ; qu'il convient de maintenir les qualités patrimoniales du bien d'autant plus en zone de protection d'un monument classé ; Que les modifications présentées en façade ne valorisent pas les qualités historiques et esthétiques du bien ; que particulièrement le non-respect des matériaux et la suppression de l'impostes dénaturent la composition de façade ; qu'il y a lieu soit de revenir à la situation de droit en respectant le matériau et le dessin des châssis d'origine soit d'introduire une demande de permis en vue de leur mise en conformité ;

### PRAS 0.6

Considérant que la demande vise la remise en pristin état de la cour actuellement couverte par une remise et entièrement dallé ;

Considérant que le réaménagement de la cour comprenant une partie terrasse et une partie jardin de pleine terre améliore les qualités de l'extérieur d'îlot ; de qui en découle que la demande est conforme au PRAS 0.6 ;

### Aménagements intérieurs

Considérant que le changement d'affectation est compatible avec la zone et s'intègre au cadre urbain environnant ;

Considérant que le logement est conforme aux normes d'habitabilité du RRU ; qu'il correspond à la notion de bon aménagement des lieux ; que la modification de la façade permet d'offrir une intimité suffisante pour le logement ;

Considérant que le logement comporte d'une cave au sous-sol ;  
Considérant que le logement dispose d'un espace d'agrément ; qu'une terrasse est aménagée dans la partie arrière ;

### Eau

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme 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 qu'il est prévu de placer une nouvelle citerne d'eau de pluie que cela participe aux éléments recherchés ;

### SIAMU

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

### **AVIS favorable sous conditions (unanime) :**

- Revoir la division de la fenêtre du rez-de-chaussée,
- Respecter et appliquer les réglementations de l'avis du Service Urgente et d'Aide médicale de la Région de Bruxelles-Capitale.

**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.*