

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

# Commission de concertation

## séance du 10/09/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28532

Avenue Albert, 2-10 / Avenue Ducpétiaux, 146-154  
Mettre en conformité la répartition de 15 logements

---

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement  
Commune de Forest  
Commune de Saint-Gilles  
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

Etaient 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 au 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 ;~~

### **Situation existante**

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en espace structurant, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation ;

Considérant que le bien se trouve dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour construire un immeuble a été délivré le 13/07/1962 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 108 logements et 6 commerces ;

### **Situation projetée**

Considérant que la demande ne porte que sur 15 appartements ;

Considérant que, plus précisément, la demande vise à modifier la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- Modifier la répartition de 15 logements au sein de l'immeuble ;
- Réaliser un escalier et sa trémie pour le logement situé aux 12e et 13e étages ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité des modifications intérieures mises en œuvre dans plusieurs logements de l'immeuble, répartis aux 1<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 12<sup>o</sup>, 13<sup>o</sup>, 17<sup>o</sup>, 18<sup>o</sup>, 19<sup>o</sup> étages ;

Considérant que ces logements se dénomment lots dans les plans projetés et s'énumèrent comme suit : A01, B01, D04, E04, D12, E12, C13A, C13B, E13, D17, E17, C18, E18, C19 et E19 ;

### **Instruction**

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation, en ce qu'elle modifie un bien *inscrit à l'inventaire (application de l'art. 207/333)* ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande comporte les dérogations suivantes :

- Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II : art. 3 : (superficie minimale) insuffisante pour la chambre du lot A01, les chambres du lot B01 et la chambre du lot C18 ;
- Règlement Régional d'Urbanisme Titre II : art. 4 : (Hauteur sous plafond) insuffisante pour la chambre secondaire du lot B01 ;
- Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II : art. 10 : (éclairage) insuffisant pour les séjours des lots A01 et B01, le studio du lot C13B et les chambres des lots A01, B01, E04, E12, E13, E17, C18, E18 et C19 ;

### **Motivation**

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural et y est décrit en tant que « *Immeuble d'angle à appartements à rez-de-chaussée commercial, de style moderniste (architecture fonctionnelle), conçu pour la SA Constructions Rationnelles Modernes, par l'architecte Jacques Cuisinier, 1962. Immeuble formé de trois volumes de différentes hauteurs, agencés selon une certaine hiérarchie et regroupant 120 logements: le volume le plus élevé se dresse sur l'angle, tourné vers le parc de Forest, tandis que les deux autres, plus bas, sont disposés de part et d'autres, vers les avenues. Façades couvertes à hauteur des trois premiers niveaux d'un parement en basalte, de briques claires à hauteur des niveaux supérieurs; elles sont largement percées de fenêtres en bandeau. Sur l'angle, tour principale haute de 22 niveaux à rez-de-chaussée commercial, à façade de plan courbe. À partir du quatrième niveau, étages traités en léger encorbellement. Vers les avenues Albert et É. Ducpétiaux, travée de loggias fermées d'un parapet transparent (sécurité) et, vers la place Albert, travée de balcons à parapet. Tours latérales de respectivement sept (avenue Albert) et huit (avenue É. Ducpétiaux) niveaux, sous toiture-terrasse fermée d'un parapet. Elles sont chacune devancées d'une travée de balcons à parapet. À l'origine, au rez-de-chaussée, vitrine et châssis en aluminium éloxé et, aux étages, châssis métalliques peints en noir (tous remplacés). Aux étages, dans chacune des tours, deux appartements par niveau. »*

Considérant que le demandeur déclare dans la note explicative que les modifications datent de la construction de l'immeuble ; qu'il est aussi précisé que les logements ont été vendus sur plan par le promoteur ; qu'à la demande des acheteurs, le promoteur a modifié la répartition/dimension de certains logements ;

Considérant que la répartition et l'aménagement des 15 appartements concernés par la demande ne modifient pas le nombre de logements dans l'immeuble ; que ces modifications offrent à l'immeuble une plus grande diversité de logements (4 studios, 3

appartements 1 chambre, 2 appartements 2 chambres et 6 appartements 3 chambres) ; que les modifications intérieures n'impliquent aucune modification visible depuis l'espace public ;

Considérant de manière générale que les dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme présentent dans les différents logements pour leur insuffisance en lumière naturelle découle principalement de la configuration des baies d'origine en façade, que leur modification porterait atteinte à l'harmonie générale de l'ensemble ;

Que les dérogations aux articles 3 et 4 du Titre II du Règlement Régional D'Urbanisme sont relativement minimales, l'écart entre la norme et la situation existante étant relativement faibles ; que dès lors les dérogations apparaissent acceptables ;

Considérant que la création d'un duplex entre le 12e et 13e étage est acceptable ; qu'en effet, la superficie de la 3e chambre relativement faible et compensée par les superficies généreuses des 2 autres chambres ;

Considérant que le dossier est en cours de traitement auprès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) tel que le prévoit le CoBAT ; qu'il convient d'obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer ;

Considérant que la division du logement de gauche au 13e étage en 2 studios mono-orientés pose des problèmes d'évacuation en cas d'incendie pour le studio arrière, qu'un permis d'urbanisme a cependant été accordé en date du 23/08/2021 et que celui-ci portait entre autres sur la mise en œuvre d'un escalier de secours sur la façade latérale de la tour ; que celui-ci n'est présent que sur les élévations ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de le représenter afin de s'assurer de la sécurité du studio ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire aux Règlements Communaux d'Urbanismes ;

**AVIS Favorable sous condition (unanime) :**

- Représenter en plan l'escalier de secours sur la façade latérale de la tour ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU et s'y conformer.

Les dérogations au RRU, Titre II sont accordées.

**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.*