

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

Commission de concertation

séance du 22/09/2026

Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 29235

Rue du Monténégro 138-152 & Rue de Fierlant 68

Modifier partiellement la destination d'un équipement d'intérêt collectif en un logement collectif comprenant 14 chambres et 9 emplacements de stationnement, démolir une annexe située entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, aménager 2 terrasses arrières comprenant des escaliers menant au jardin, modifier et isoler la façade avant (parement , châssis, porte d'entrée et dimension)

Etaient présents

Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest - Secrétariat
Administration régionale en charge de l'urbanisme
Bruxelles Environnement
~~Bruxelles Mobilité~~
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaient absents excusés

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Administration régionale en charge des monuments et sites

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 25/08/2026 au 08/09/2026 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 réclamation ;

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 ;~~

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 zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que 10 de permis d'urbanisme ont été délivrés entre 1923 et 2021 ;

Considérant notamment qu'un permis d'urbanisme PU27660 pour modifier la destination du bien d'activité productive en équipement d'intérêt collectif avec du logement collectif, des bureaux et des ateliers, le tout accessoire à l'équipement, a été délivré le 13/09/2021 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un équipement d'intérêt collectif avec du logement collectif, des bureaux et des ateliers, le tout accessoire à l'équipement ;

Considérant que la demande porte uniquement sur l'immeuble situé aux numéros 138-142 ;

Considérant que la demande vise à :

- modifier partiellement la destination d'un équipement d'intérêt collectif comprenant des bureaux, des activités productives (ateliers artisanales et productions de biens immatériels) en un logement collectif comprenant 14 chambres et 9 emplacements de stationnement,
- démolir une annexe située entre le rez-de-chaussée et le premier étage,
- aménager deux terrasses arrières comprenant des escaliers extérieurs,
- isoler la façade arrière,
- modifier la façade avant en :
 - o rehaussant l'acrotère,
 - o modifiant la disposition et dimensions des baies et en modifiant le dessin des châssis ;
 - o isolant les façades avant et modifiant le parement,

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la modification de la porte d'entrée ;

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 modification partielle de la destination d'un équipement d'intérêt collectif en logement collectif comprenant 14 chambres, la démolition de l'annexe située entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, et l'escalier menant au jardin depuis la terrasse arrière située au 1er étage ;
- Modification des caractéristiques urbanistiques du bien (Plan Régional d'Affectation du Sol, en ZM 3.5.1°) pour la modification de la façade avant ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 3 pour l'isolation de la façade avant ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'escalier menant au jardin depuis la terrasse arrière située au 1er étage ;

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

- Modification visible depuis l'espace publique en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Plan Régional d'Affectation du Sol) pour la modification de la façade avant ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour notamment les dérogations reprises ci-après :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 3 pour l'isolation de la façade avant ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'escalier menant au jardin depuis la terrasse arrière située au 1er étage ;

Considérant que la démolition de l'annexe située entre le rez-de-chaussée et le premier étage entraîne une réduction significative de la densité bâtie en intérieur d'îlot ; que cette intervention contribue à améliorer les qualités spatiales de cet espace et s'inscrit dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ; que le projet améliore les qualités végétales de l'intérieur d'îlot par notamment, la végétalisation d'environ 120 m² de la toiture du parking souterrain ; que cet aménagement renforce les qualités paysagères du site et participe à la réduction des phénomènes d'îlot de chaleur ;

Considérant que le choix des espèces est un élément essentiel pour la biodiversité ; qu'il sera donc nécessaire que les aménagements végétalisés du projet soit réalisés avec des espèces indigènes et adaptées ; qu'à ce titre des listes d'espèces conseillées peuvent être trouvées sur le site de Bruxelles Environnement et renature.brussels ; que vu l'utilisation par des enfants, une attention particulière doit être portée sur la toxicité des espèces choisies ;

Considérant l'usage de la zone de cour et jardin, certains principes d'aménagement repris dans le « guide d'amélioration des cours de récréations bruxelloises » édité par Perspective et Bruxelles Environnement pourraient être mobilisés de manière pertinente ;

Considérant également que le réaménagement de l'intérieur d'îlot s'accompagne de la création d'une grande terrasse sur la toiture du parking souterrain ainsi que de deux terrasses implantées aux premier et deuxième étages, reliées entre elles par des escaliers ; que ces espaces extérieurs contribuent à l'amélioration des conditions d'habitabilité et au confort de leurs occupants ; que les escaliers assurent une circulation extérieure cohérente et un accès aisé à la grande terrasse aménagée sur la toiture du parking pour l'ensemble des occupants ; que l'installation de ces deux escaliers ont un impact minime sur l'intérieur d'îlot ; que de ce qui en découle, l'ensemble des modifications participent à la qualité du projet et sont de bon aménagement des lieux ;

Considérant que les plans de la situation existante de droit (PU27660) indiquent que les niveaux compris entre le sous-sol et le premier étage sont affectés à une activité productive accessoire à un équipement d'intérêt collectif ; que ces mêmes plans révèlent que l'ensemble du deuxième étage est destiné au logement collectif lié à l'équipement implanté sur la parcelle voisine sise au n°144 de la rue du Monténégro ;

Considérant que les activités déployées sur le site communal Axima accueillent diverses occupations temporaires telles que des bureaux partagés, activités sportives et culturelles, ateliers d'artistes et d'artisans et le projet Casa Vesta ;

Considérant que la demande s'inscrit sur une parcelle communale mise à disposition de plusieurs associations sans but lucratif ;

Considérant que le logement collectif existant Casa Vesta, est un hébergement collectif habitant une quinzaine de femmes, avec et sans enfants, en situation de précarité ;

Vu les évaluations positives du projet depuis sa mise en œuvre ;

Considérant que le projet « la Nova Casa Vesta » est la continuité du projet Casa Vesta mis en œuvre dans le cadre de l'occupation temporaire ;

Considérant que la demande, « La Nova Casa Vesta » s'inscrit dans le cadre du programme Feder 2021 – 2027 de la région de Bruxelles Capitale qui a pour objectif spécifique, l'augmentation des capacités d'accueil pour les publics fragilisés via des logements adaptés aux besoins des publics ; le projet a aussi pour objectif de favoriser l'intégration socio-économique des communautés marginalisées, des ménages à faible revenu et des groupes défavorisés, y compris des personnes ayant des besoins particuliers, au moyen de mesures intégrées, notamment en ce qui concerne le logement et les services sociaux ;

Considérant que le projet permet de développer le projet Casa Vesta existant sur le long terme, et donc de répondre aux objectifs de l'opération D.1.4 « logements, équipement petite enfance et équipement de proximité », à savoir : la création de logements et le soutien à la continuité des dynamiques existantes afin d'optimiser les efforts investis et les ancrer sur le long terme ; qu'en la commune n'a pas les moyens de développer par elle-même la mise en œuvre de la fiche projet de l'opération D.1.4 telle que prévue dans la modification de programme 3 du Contrat de Quartier Durable Wiels Sur Senne et comme l'exige la Région de Bruxelles-capitale ;

Considérant l'obligation de la Commune de faire aboutir un maximum d'opérations prévues dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Wiels Sur Senne et ses différentes modifications, et que cela peut se faire via la mise en place de partenariats ;

Considérant également que le projet vise principalement au déménagement de ce logement collectif existant vers ces nouveaux locaux situés sise au n°138-142 de la rue du Monténégro ; qu'il prévoit l'aménagement, au sous-sol, d'un parking comportant six emplacements de stationnement, ainsi que d'un local vélos et de plusieurs locaux techniques et de stockage destinés à assurer le bon fonctionnement du logement collectif ;

Considérant que le projet se définit autant que hébergement collectif temporaire dans la continuité du précédent projet tout en y conservant ses qualités spatiales ainsi sa vocation sociale ; que le projet vise à améliorer le logement existant ; que de ce qui en découle, le projet apparaît de bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation des façades avant et arrière ainsi que de la toiture plate du bâtiment à front de rue et de son annexe ; que l'isolation de la façade avant n'est prévue qu'aux étages, permettant ainsi de préserver l'alignement du bâtiment et de respecter le plan d'alignement ; que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme apparaît dès lors acceptable ;

Considérant également que ces travaux contribuent à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ainsi qu'au confort de ses occupants ; qu'au regard de la faible épaisseur des isolants projetés, leur impact sur le cadre bâti et l'intérieur d'îlot demeure négligeable ; que, dès lors, cette intervention peut être considérée comme constituant un bon aménagement des lieux ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

Considérant que les travaux d'isolation des façades représentent une opportunité pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant que, lors de l'enquête publique, une réclamation a été émise concernant la modification de la hauteur de la façade avant ; que l'intervention projetée vise la rehausse des acrotères d'environ 50 centimètres, rendue nécessaire notamment par les travaux d'isolation en toiture ;

Considérant que cette modification présente un impact volumétrique limité, ne porte pas atteinte au cadre bâti environnant et ne modifie pas les caractéristiques architecturales du bâtiment ;

Considérant que l'élévation de la façade avant daté de 1973 et reprise aux plans de la situation existante de droit, fait apparaître un troisième niveau implanté en retrait sur toute la largeur de la façade ;
Considérant qu'à l'analyse des vues aériennes disponibles sur la plateforme BruCiel, ce volume ne semble jamais avoir été réalisé ; que ces éléments permettent de considérer que la construction délivré en 1973 n'a pas été entièrement exécutée ;
Considérant également que cette non-réalisation n'est pas de nature à compromettre la faisabilité du projet ; que le gabarit existant correspond dès lors à celui autorisé par le permis antérieur à celui délivré en 1973 ;
Considérant que la rehausse des acrotères apparaît justifiée par la nécessité d'assurer la mise en œuvre de l'isolation de la toiture ;
Considérant également que cette rehausse, de faible ampleur, ne modifie pas significativement les caractéristiques architecturales du bâtiment et s'intègre harmonieusement dans le cadre bâti environnant ;

Considérant que la modification de la disposition et des dimensions des baies aux étages présente une composition satisfaisante, en raison des alignements retenus, du rythme et des proportions proposées, qui permettent d'assurer une lecture cohérente de la façade ;

Considérant également que les modifications apportées aux baies du rez-de-chaussée contribuent à l'amélioration de l'esthétique du bâtiment ; que la nouvelle porte de garage présente un dessin similaire à celui figurant aux plans de la situation existante de droit ainsi qu'à celui du bien voisin sis au n°144 ;

Considérant que le nouveau parement du rez-de-chaussée, constitué d'un carrelage vert dont le calepinage s'adapte aux anciennes ouvertures, ainsi que le parement en brique blanche aux étages, permet de préserver l'esprit architectural de la situation existante en maintenant une distinction visuelle avec les étages supérieurs tout en garantissant une lecture cohérente de la façade ;

Considérant dès lors que l'ensemble des interventions apportées à la façade avant s'inscrit dans les objectifs de la prescription 21 du PRAS ;

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 que le projet prévoit l'installation d'une nouvelle citerne d'eau de pluie d'une capacité de temporisation de 14000 litres ;

Considérant que de plus le projet prévoit une amélioration significative de la gestion des eaux pluviales, notamment par la mise en place d'un dispositif de temporisation conséquent ainsi que par la végétalisation de l'intérieur d'îlot ; que ces aménagements participent à une meilleure gestion des eaux pluviales et contribuent à limiter les phénomènes d'îlot de chaleur ;

Considérant que la note explicative mentionne la volonté d'installer des pompes à chaleur afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ; qu'en séance, le demandeur confirme cette volonté lors qui fera l'objet d'une demande ultérieure ;

Considérant que l'installation de tels équipements techniques est susceptible d'être soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, notamment en fonction de leurs caractéristiques, et de leur implantation ; qu'il y a lieu, dès lors, de vérifier la conformité de ces équipements au regard de la réglementation en vigueur et, le cas échéant, d'introduire une demande de permis d'urbanisme préalable à leur installation ;

Considérant qu'une descente d'eau pluviale est présente en façade avant ; que le Règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales proscrit ce type d'implantation ;

Considérant cependant qu'à l'analyse approfondie du dossier, cette descente d'eau pluviale apparaît déjà en avril 2009, soit antérieurement à l'entrée en vigueur du Règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales ; que son maintien peut dès lors être considéré comme acceptable au regard de son ancienneté ;

Considérant néanmoins qu'il apparaît opportun d'envisager, le repositionnement de cette descente vers l'intérieur d'îlot afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et de mieux répondre aux objectifs poursuivis par la réglementation en vigueur ;

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

AVIS Favorable sous-conditions (unanime) :

- Envisager le déplacement de la descente d'eau pluviale présente en façade avant vers la façade arrière ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme 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.
