

COMMUNE DE FOREST  
Service de l'Urbanisme  
Rue du Curé, 2  
1190 BRUXELLES

V/Réf : pu25812 (traité par Luis Masse)  
N/Réf. : JMB/FRT-2.99/s568  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur, Madame,

**Objet : FOREST. Place Saint-Denis, 11-12. Demande de permis d'urbanisme pour l'aménagement de logements, la modification des façades et la pose d'une enseigne.**

En réponse à votre lettre du 4 mars sous référence, réceptionnée le 4 mars 2015, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 1<sup>er</sup> avril 2015 notre Assemblée a émis un avis favorable sous réserves concernant l'objet susmentionné.

Le projet concerne l'ancien estaminet *Aux Armes de Forest* situé à l'articulation de la place Saint-Denis et de l'entrée de l'abbaye et compris dans la zone de protection de cette dernière ; le bien date d'avant 1932. La demande vise la modification des façades, le changement d'affectation des étages aménagés en trois logements ainsi que la pose d'une enseigne pour l'horeca au rez-de-chaussée.

La CRMS signale qu'elle avait analysé un projet relatif au même bien en juin 2009 (AVL/ah/frt-2.99/S459) qui proposait de poser un nouvel enduit sur les murs dérochés, ce dont la CRMS se félicitait. Par contre, la CRMS ne souscrivait pas à la densification de l'occupation des étages. Elle préconisait de revoir le programme de logement à la baisse, de manière à pouvoir supprimer les lucarnes qui ont été ajoutées en toiture, en particulier celle située à l'angle, dont l'impact visuel est déplorable pour la place et pas adaptée à la typologie de la maison et de sa toiture.

L'actuelle demande ne vise plus à réenduire les façades mais concerne la régularisation de l'aménagement de deux logements au premier étage et d'un logement sous les combles, la couverture de l'ancienne cour par une toiture plate qui abrite une cuisine et un accès aux étages, le placement de lucarnes et de vélux en toiture. La demande concerne également l'isolation par l'extérieur des façades de l'ancienne cour couverte avec pose d'un enduit gris foncé, le remplacement des menuiseries en PVC (fenêtres et portes) par de nouvelles menuiseries en bois peints en blanc, l'ajout de quatre vélux en toiture, le placement d'une enseigne sur la façade ainsi que la rénovation globale du rez-de-chaussée pour la fonction horeca.

La CRMS rappelle l'importance stratégique de l'implantation du bien : il s'agit de l'immeuble le plus visible de la place Saint-Denis en dialogue avec l'Abbaye de Forest classée. Elle rappelle également que, jadis, les façades étaient entièrement enduites avec des bossages au rez-de-chaussée et qu'elles font partie d'un alignement place Saint-Denis homogène du point de vue du gabarit et de l'aspect. Ces maçonneries ont malheureusement été dérochées (des photographies anciennes renseignent l'état d'origine). La CRMS préconise, à l'occasion de l'actuelle demande, de revenir à une situation plus respectueuse de l'environnement bâti (place Saint-Denis et l'Abbaye classée) ainsi que l'implantation stratégique. A cet égard, les interventions en toiture (à régulariser mais aussi projetées) posent un réel problème de perception : la lucarne

d'angle est particulièrement navrante pour la place Saint-Denis et inadaptée à la typologie de la maison ainsi qu'à sa toiture complexe (quatre pans) ; plusieurs vélux de dimensions variées et à des hauteurs différentes essaient la toiture. Par conséquent, la CRMS ne peut souscrire à une densification de l'occupation des étages qui impliquerait la pose de plusieurs vélux et le maintien de la lucarne d'angle. Elle préconise dès lors de revoir le programme des logements de manière à pouvoir supprimer cette lucarne d'angle et de réorganiser les dimensions et le positionnement des fenêtres de toiture de manière à en diminuer le nombre et à les localiser uniquement dans la partie inférieure de la toiture.

Pour ce qui concerne le couvrement de la cour, la CRMS en approuve le principe. Elle estime par contre que l'aspect général de cette annexe et de ses menuiseries pourrait être amélioré. En effet, cette annexe montre un enduit en saillie par rapport au mur déroché du corps principal. Comme suggéré plus haut, le réenduisage des murs dérochés des façades principales constituerait une solution esthétique pour homogénéiser la maison et son annexe, à condition d'uniformiser leur teinte claire. Le dispositif d'accès existant à la cuisine et aux étages présente deux portes et un panneau entre celles-ci, se rapprochant dans ses dimensions de l'aspect d'un garage. Ce dispositif en PVC serait remplacé par le même dispositif en bois. La CRMS demande de revoir les dimensions et proportions de ce dispositif en prévoyant une partie en dur afin d'atténuer l'aspect 'garage'. L'isolation des murs de l'ancienne cour est approuvée, sous réserve que l'enduit ne soit pas de teinte gris foncé comme prévu mais de teinte blanche ou gris clair. La CRMS demande également une solution qualitative pour le fragment de mur qui subsiste en mitoyenneté avec l'Abbaye. Elle demande de particulièrement bien veiller au raccord qualitatif avec les autres maçonneries.

Enfin, la CRMS constate une sortie de ventilation projetée contre le mur côté Abbaye. Elle demande de déplacer ce dispositif à un endroit moins visible à partir de l'espace public. Pour ce qui concerne l'enseigne, la CRMS demande que le RRU soit respecté.

Veillez agréer, Monsieur, Madame, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. B.D.U. - D.M.S.  
B.D.U. - D.U.