

Commune de FOREST
Service de l'Urbanisme
Rue du Curé, 2
B – 1190 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : PU 23508 (Mme F. de Waepenaere)
N/Réf : AVL/KD/FRT-2.68/s.379
Annexe : 1 dossier

Madame,

Objet : FOREST. Rue des Abbesses 11-13.
Travaux en toiture (régularisation), lucarne et l'extension de huit appartements aux 2^e, 3^e et dernier étages.

En réponse à votre lettre du 17 octobre 2005, en référence, reçue le 17 octobre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 9 novembre 2005, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

Pour rappel, à deux reprises déjà, la CRMS a émis des avis dans lesquels elle se prononçait sur un projet d'aménagement avec extension en appartements et adaptation des façades (voir avis du 03/04/2002 : 11, rue des Abbesses et avis du 10/08/05 : 11-13, rue des Abbesses / 1, rue Saint-Denis). Dans les deux cas, elle déplorait l'aspect lacunaire du dossier qui l'empêchait de se prononcer en pleine connaissance de cause.

Aujourd'hui, la CRMS est à nouveau interrogée en vue de « régulariser des travaux en toiture, une lucarne, l'extension de huit appartements aux 2^e, 3^e et dernier étages », effectués au bien sis 11-13, rue des Abbesses.

Le dossier transmis contient :

- une série de photos non datées faisant supposer que la demande actuelle ne concerne que le n°11 ;
- la copie de l'avis d'enquête publique du 19/05/05 au 30/06/05, relative à la « régularisation de travaux de transformation » qui porte sur le bien sis 1, rue des Abbesses / 2, rue Saint-Denis.
- un document à petite échelle et un document identique à grande échelle mentionnant la « régularisation d'une lucarne réalisée en toiture au niveau de l'étage en toiture en façade latérale gauche ». Dans ces documents, l'immeuble figuré se situe à l'angle de la rue Saint-Denis et de la rue des Abbesses. Il s'agit donc de l'immeuble de droite (n°1, rue Saint-Denis ou n°7, rue des Abbesses ?), contrairement à ce que la plupart des photos font supposer ; ces documents comprennent un plan d'étage sous toiture pour deux appartements, la façade principale et la façade latérale gauche ;
- un plan reprenant en principe la situation existante de la façade principale de l'immeuble de gauche (11-13, rue des Abbesses); ce plan non daté est erroné ;
- la copie d'un courrier du 17 octobre 2005 de la Commune de Forest demandant l'approbation de la CRMS pour « des travaux en toiture, une lucarne (et) l'extension de huit appartements aux 2^e, 3^e et dernier étages ». La CRMS ignore si cette demande concerne bien le n°11 (conformément au projet initial introduit en 2002 et pour lequel le permis n'a pas été octroyé) ou le n°1, rue Saint-Denis (ou 7, rue des Abbesses ?) :

- l'avis défavorable du Collège du 28/06/2005 motivé par les nombreuses infractions (ni permis d'urbanisme préalable, ni respect du permis finalement délivré, etc.) ;
- l'avis de la Commission de concertation du 30/06/2005 : « avis reporté dans l'attente de la CRMS » ;
- une note explicative non datée émanant du demandeur.

La CRMS constate que le dossier est resté parfaitement confus et que les travaux réalisés en infraction ne figurent nulle part. D'une nouvelle visite sur place, il ressort que :

- les photos du n°11 sont anciennes et ne correspondent plus à la réalité (voir avis du 10/08/2005 signalant la modification des lucarnes, la disparition des cheminées et la modification de la façade latérale droite du n°11) ;
- il en est de même du plan de situation existante, non daté ;
- par contre, les plans à petite échelle du n°1 rue Saint-Denis (ou n°7, rue des Abbesses ?) sont corrects pour ce qui concerne les façades (mais ne font pas l'objet de la demande); il en est de même de certaines photos.

Régularisation portant sur les travaux en toiture du 11-13, rue des Abbesses

La CRMS réitère ses remarques formulées dans son avis du 10 août 2005 :

- les grandes cheminées ont disparu ou ont été remplacées, à d'autres endroits, par des conduits disgracieux de type industriel ;
- dans le grand pignon, le dispositif des fenêtres supérieures est asymétrique. Le rétablissement projeté de la symétrie est positif.
- Les lucarnes ne correspondent ni au plan 4bis de mars 2002 ni à la situation modifiée non datée : ainsi, la grande lucarne de gauche n'existe pas, mais la petite lucarne de la partie droite a été remplacée par une grande lucarne à trois divisions de châssis qui rompt l'équilibre de la composition. Cette disposition est à revoir.
- La façade latérale a été totalement modifiée par rapport au plan de 2002. Les deux niveaux supérieurs (émergeant au-dessus des garages) sont réalisés en bardages et toitures d'ardoises et comportent un ensemble de quatre fenêtres ainsi qu'un balcon donnant sur la façade arrière, sans rapport avec le plan précédent. Cette façade latérale est visible depuis le site classé de l'abbaye, de la maison communale classée et de l'espace public. Elle n'est pas acceptable.

En conclusion, les documents fournis sont une fois de plus fantaisistes, erronés ou lacunaires. La CRMS déplore cette manière de travailler et se rallie à l'avis défavorable du Collège du 28/06/2005 motivé par les nombreuses infractions. Outre l'implantation de l'édifice dans la zone de protection de l'abbaye de Forest, la CRMS rappelle également qu'il présente une composition qui ne manque pas d'intérêt en élévation et dont il y a lieu de tenir compte à l'occasion de travaux de réorganisation des façades. En tout état de cause, les travaux effectués en infraction ne constituent pas une amélioration de la situation telle qu'elle apparaissait avant les travaux.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme A.-S. Walazyc), A.A.T.L. – D.U. (Mme V. Henry).