

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

## **AVIS : PU 28812**

**Chaussée de Forest, 301**

**Construire une annexe au 3ème étage, modifier les façades à rue et mettre en conformité la construction d'une annexe du 1er au 2ème étage, les modifications de l'aménagement intérieur des logements du 1er au 3ème étage et l'extension du logement du 3ème étage aux combles.**

---

### Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement  
Commune de Forest  
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~~

**Alain MUGABO**  
**Marie FRYNS**  
**Liz MALLADA PALACIOS**  
**Cemile SIMSEK**  
**Marie-Laure LECLEF**  
**Alexa GUFFENS**  
**Pierre SERVAIS**

### 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 21/01/2025 au 04/02/2025 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'un permis de bâtir PU4543 pour construire un immeuble a été délivré le 17/07/1908 ; qu'un permis de bâtir PU22059 pour le placement d'une enseigne (renouvellement) a été délivré le 11/02/1997 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement par niveau du 1er au 3ème étage ;

## Situation projetée

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- le réaménagement des 3 logements existants,
- l'extension du logement du 3ème étage vers les combles,
- la construction d'une annexe du 1er au 3ème étage,
- le réaménagement de la cave,
- la rehausse partielle du mur séparatif, avec le bien sis à la limite de la chaussée de Forest 299 et de la rue Canada 84-86, sur une hauteur de 3m77 et une profondeur de 1m90 ;
- la modification de la façade à rue (châssis de fenêtre, portes d'accès et corniche),

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- le réaménagement du rez-de-chaussée et du sous-sol,
- la construction d'une annexe aux 1er et 2ème étage ;

## 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 (PRAS - Prescriptions, 0.6) pour la couverture de la cour, la construction des annexes du 1er au 3ème étage et la rehausse du mur en mitoyenneté ;
- dérogation aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU, pour la couverture de la cour, avec des annexes du 1er au 3ème étage ; et la rehausse du mur en mitoyenneté ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation, en vertu du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, et de ses arrêtés d'application pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) pour les châssis et les portes d'entrée ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations énoncées ci-avant et pour les dérogations suivantes ;

- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 3 pour la chambre du 1er étage ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour les chambres du 1er et du 2ème étage ;

## Motivation

### *PRAS 0.6 et RRU Titre I*

Considérant que l'immeuble est implanté sur une parcelle d'angle ; entièrement imperméabilisée et construite ; que la possibilité de retrouver des zones de pleine terre et plantée est réduite ; que la hauteur des constructions du contexte immédiat ne permet pas de développer un végétal de qualité au niveau du rez-de-chaussée, compte tenu des portées d'ombres du cadre bâti environnant ; que la cour est de faible dimension ; qu'elle est affectée au commerce ;

Considérant qu'il a été constaté que la couverture de la cour n'affecte pas les caractéristiques perméables, que ce soit pour les zones de pleine terre ou les zones plantées à l'intérieur de l'îlot ; que la construction d'annexes pour les logements vise à optimiser la qualité des logements ; que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU peuvent être accordées ;

## *PRAS 21*

Considérant que les modifications proposées sur des parties visibles depuis l'espace public améliorent nettement les qualités architecturale et patrimoniale du bien, en proposant le remplacement des châssis en tendant au respect des caractéristiques des châssis d'origine ; que la corniche recouverte de PVC, cette dernière devra être remplacée par une corniche en bois reproduisant fidèlement le dessin d'origine ;

Considérant que la proposition représente donc, une mise en valeur du bâtiment existant et, en conséquence, une amélioration du contexte urbain immédiat ; que dès lors, la demande tend à se conformer à la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant en effet qu'au regard de l'intérêt patrimonial du bien construit et dans le but de satisfaire aux objectifs de la ZICHEE, il apparaît nécessaire de maintenir les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment tout en conservant les éléments d'architecture ;

Considérant que les châssis des fenêtres du projet sont proposés en bois de ton vert RAL 6009 ; que cependant le demandeur déclare en séance que son intention est de placer des menuiseries de teinte blanche pour l'entièreté de la façade ; que cette proposition apparaît pertinente et s'intègre au cadre urbain environnant ; qu'il convient de préciser la teinte blanche dans les plans de réalisation ;

Considérant que les châssis des étages sont prévus en bois dans le respect des dessins d'origine ; que cependant les châssis au rez-de-chaussée et les châssis de la façade d'angle ne présentent pas de petit bois ; Que la simplification du dessin des vitrines apparaît acceptable ; que cependant pour la façade à l'angle il conviendrait de respecter le dessin d'origine en remplaçant les petits bois en imposte notamment ceci afin de participer davantage à la mise en valeur des qualités esthétiques et patrimoniales du bien et de son cadre environnant ;

Considérant que la porte d'accès au logement est modifiée que son dessin s'écarte cependant du dessin d'origine ; que la proposition apparaît peu esthétique avec le panneau de droite plein reprenant les boîtes aux lettres ; qu'il convient de faire une proposition s'inspirant davantage du dessin d'origine ;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler que l'installation d'enseignes doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à caractère temporaire, différente de la demande présente, pour autant que les enseignes proposées dérogent au RRU, Titre VI ;

## *Aménagements intérieurs RRU Titre II*

Considérant que la fermeture de la cour au rez-de-chaussée permet l'aménagement d'un local de stockage pour le commerce ;

Considérant que le réaménagement des 3 logements aux étages permet une nette amélioration de son habitabilité ;

Considérant la dérogation à l'article 3, Titre II du RRU, pour la chambre du 1er étage peut être accordée, compte tenu de la faible différence entre la superficie réelle et la superficie prescrite ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II Art.10, pour les chambres du 1er et 2ème étage peut être accordée compte tenu des aspects suivants :

- l'impossibilité de modifier les baies en façade à rue, du fait de sa valeur patrimoniale,
- le fait qu'en situation de droit, les superficies correspondantes aux 1er et 2ème étage étaient déjà utilisées en tant que chambres ;

Considérant que la demande ne mentionne pas le type de commerce à installer dans la surface proposée ; qu'il convient dès lors, de rappeler que le changement d'utilisation de commerce peut être soumis à permis d'urbanisme ; qu'il convient avant toute nouvelle utilisation de vérifier si une demande de permis d'urbanisme est nécessaire ;

## *Gestion d'eaux de pluies*

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent 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 dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que la citerne d'eau de pluie existante, sera réhabilitée en bassin d'orage ; qu'il convient dans ce cadre de respecter les règles de l'art et de se conformer au RCU ;

## *SIAMU*

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

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

- Pour les façades à rue :
  - préciser en plan la modification de la teinte des châssis en blanc pour l'entièreté des menuiseries,
  - pour la façade à l'angle, respecter le dessin d'origine des châssis notamment en remplaçant les petits bois en imposte,
  - pour la porte d'accès au logement faire une proposition s'inspirant davantage du dessin d'origine ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU ;

*Pour mémoire : Pour le placement d'enseignes, se conformer au RRU, Titre VI « publicités et enseignes » ou, le cas échéant, introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée.*

Les dérogations aux Articles 4 et 6 sont accordées ;  
La dérogation à l'article 3 (superficie minimale) est accordée ;  
La dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) est accordée ;

**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.*