

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

# Commission de concertation

## séance du 27/08/2024

### Urbanisme Environnement

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

## AVIS : PU 28784

Chaussée de Neerstalle 335 - 337

Modifier le nombre de logements par l'ouverture d'une baie dans le mitoyen au niveau du rez-de-chaussée supérieur ainsi que le réaménagement des locaux des 2 bâtiments sis chaussée de Neerstalle 335 et 337.

---

#### Etaient présents

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~~

#### Abstention

#### Etaient absents excusés

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

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 ;~~

Attendu que le bien est situé dans un périmètre de protection du bien classé sis chaussée de Neerstalle 327 (Maison Trois Fontaines);

Vu l'article 237 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire relatif à la protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien ou à partir de ce celui-ci) ;

Attendu que la demande vise à modifier le nombre de logements par l'ouverture d'une baie dans le mitoyen au niveau du rez-de-chaussée supérieur ainsi que le réaménagement des locaux des 2 bâtiments sis chaussée de Neerstalle 335 et 337.

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants:

- Application de l'article 207 §3 : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien inscrit à l'inventaire (art 207);

Considérant qu'au niveau extérieur, les façades ne feront l'objet d'aucune modification, que le projet n'est dès lors pas de nature à modifier les perspectives depuis ou vers le bien classé;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du SIAMU et d'Access&Go

Situation existante :

Considérant que les biens sont situés chaussée de Neerstalle 335-337 ; Qu'ils font partie d'un ensemble de 3 maisons inscrites à l'inventaire du patrimoine architectural et décrites ainsi :

« Ensemble de trois maisons bourgeoises de style éclectique, 1909. Il achève une enfilade d'immeubles particulièrement homogène, construits en plusieurs phases à l'initiative du brasseur Jean-Baptiste Michiels et débutant avec le n°331 (voir également les nos264 à 276).

Élévations de deux niveaux de composition asymétrique. Façades en briques rouges, éléments de pierre bleue et briques blanches. Fenêtres à arc surbaissé ou en plein cintre. Garde-corps pansu au rez-de-chaussée des nos335 et 339. Aux premiers étages, balcon à garde-corps pansu en ferronnerie, celui du n°337 devant un triplet. Menuiseries partiellement conservées. Au n°335, fenêtre en dessus de porte sous forme d'oculus. Au n°337, pointes de diamant.

Façades précédées d'une zone non aedificandi clôturée d'une grille métallique enserrée dans des piles en briques rouges et éléments de pierre bleue. »

Considérant que les 2 maisons unifamiliales ont fait l'objet de permis de rénovation précédemment (07/PFD/183021 et 07/PFD/183022) à l'initiative de la régie foncière en 2017 ; Qu'elles sont chacune divisées en 2 duplex de 2 chambres ;

Projet

Vu l'avis du SIAMU référencé T.2007.0612/3 du 23/07/2024

Vu l'avis Acces&Go

Considérant que le projet vise la modification d'aménagement intérieur et de répartition des logements sans modification de volume ; Que les 2 bâtiments sont modifiés par une baie ouverte dans le mitoyen au niveau du RDC supérieur afin de connecter ces deux constructions ; Que cela permet de répondre aux besoins du futur centre d'hébergement d'accueil « MENA » qui accueillera un public de 12 personnes mineures ; Qu'il s'agit ensuite de modifier la destination des locaux situés aux étages, afin de répondre aux besoins de ce type de centre en terme de bureaux, de chambres et d'espaces polyvalents ;

Considérant que les bâtiments connectés comprennent un duplex 2 chambres au 2e et 3e étage et une zone d'hébergement s'étendant dans les niveaux bas des deux constructions et la partie haute de la maison 335 avec 4 chambres, une zone de cuisine/repas, ainsi que des espaces communs bénéficiant de l'accès aux jardins ;

Considérant que la baie est ouverte entre l'espace de circulation de la maison de gauche (337) et la pièce à vivre de la maison de droite ; Que le logement duplex haut de la maison 337 est accessible par la cage d'escalier ; Que dès lors cet agencement ne permet pas de garder une indépendance entre les logements ; Qu'il convient de placer le percement entre les maisons en dehors des espaces de circulation verticale ;

Considérant que, sous réserves de modification, la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

**AVIS : Favorable (unanime)**

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.*