

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

Commission de concertation

séance du 08/07/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28991

Commune de Forest

Rue du Canada 55 - 57

Renouveler lourdement un immeuble inoccupé et diviser en appartements

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
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

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest

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 10/06/2025 au 24/06/2025 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 ;~~

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), approuvé par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Vu les avis d'instances sollicités dans le cadre de la présente demande :

- l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 30/06/2025 (réf. T.2024.0455/2) ;
- la demande d'avis AccessAndGo est toujours en cours ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière du Plan Régional d'Affectation du Sol suivante :
- 0.6. actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- H.21. : modification visible depuis l'espace public ;
- Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
- RRU, Titre I, Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- RRU, Titre I, Article 6 : hauteur d'une construction mitoyenne ;

Situation du site :

Considérant que le projet concerne la parcelle cadastrale 30Y2, située sur la commune de Forest, le long de la rue du Canada ;

Description du Projet :

Considérant que la demande se rapporte à la création de 3 unités de logement par la rénovation lourde d'un bâtiment moyen avec division en 3 appartements : un duplex, un simplex et un triplex ; que les logements seront répartis comme suit :

- Logement 1 (Rez-de-chaussée + étage 1), contenant 3 chambre en duplex, accessible PMR ;
- Logement 2 (étage 2) contenant une chambre (adaptable aux PMR) ;
- Logement (étage 3 à 5) contenant 4 chambres en triplex ;

Considérant que l'immeuble concerné est inoccupé depuis les années 1970 et que son acquisition par la Commune de Forest en 2022 vise à lutter contre la vacance de logement et à renforcer l'offre de logements ;

Considérant que le projet prévoit la création de 3 logements accessibles et adaptables aux personnes à mobilité réduite, pouvant accueillir jusqu'à 11 habitants ; que les logements proposés sont conformes aux normes d'habitabilité des logements prévues par le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la densification du bâtiment s'accompagne d'une organisation rationnelle des espaces communs et privés, en garantissant ainsi le maintien de la qualité de vie pour les futurs occupants ;

Considérant que les espaces communs ont été pensés pour favoriser une circulation fluide et inclusive, avec un double accès (historique et PMR), des locaux vélos, un ascenseur et un accès direct au jardin ;

Considérant que le projet développe un jardin de pluie, afin de renforcer l'aspect écologique et paysagère au sein de l'intérieur de l'îlot ; qu'il s'agit en effet d'un aménagement qui vise à améliorer les qualités végétales, minérales de la situation existante de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit en fond de jardin de pluie des plantes indigènes de zones humides ; que ce jardin de pluie sera la plupart du temps à sec ; qu'il y a donc lieu de plutôt s'orienter vers des plantes indigènes de milieu semi-humide, capable de résister à la submersion mais aussi à des périodes de sécheresse ;

Considérant que certains arbres et arbustes prévus sont des cultivars horticoles ; qu'il y aurait lieu de recourir à des espèces indigènes non horticoles à la place ;

Considérant que des travaux d'ordre structurelles sont également opérés afin de garantir la stabilité de l'immeuble, notamment le remplacement des planchers, des voiles en béton, l'ossature bois, les poutrelles métalliques, etc) tout en répondant aux exigences PEB ;

Considérant que les choix architecturaux opérés permettent de valoriser les éléments patrimoniaux existants, tels que le hall d'entrée, les vitraux et l'escalier en marbre, tout en garantissant la pérennité du bâtiment grâce à une rénovation structurelle complète ;

Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :

Considérant que le projet déroge au RRU en ce qui concerne :

- RRU, Titre I, Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- RRU, Titre I, Article 6 : hauteur d'une construction mitoyenne ;

Considérant que la dérogation en profondeur concerne le volume situé en façade arrière, côté gauche, au niveau du 2^{ème} étage, lequel a été légèrement agrandi par rapport à la situation existante ;

Considérant que ce dépassement résulte notamment de l'ajout d'une isolation et d'un parement, et qu'il s'agit d'un écart minime sans préjudice sur les voisins mitoyens ;

Considérant qu'une légère rehausse est également prévue au niveau du volume situé au 3^{ème} étage, dont la hauteur passera de 14,38 m à 14,69 m, en raison des travaux d'isolation ; que l'acrotère de la nouvelle toiture plate se situera ainsi à environ 30 cm au-dessus de l'existante, tout en maintenant la structure de la toiture au même niveau que celle de la toiture plate existante (démolie) ;

Considérant qu'il s'agit de dérogations mineures, justifiées par des nécessités techniques (isolation, accessibilité, mise à niveau) et n'ont pas d'impact significatif sur bâti existant ou le voisinage ;

Considérant que le bien est situé en zone d'accessibilité C au sens du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), ce qui correspond à une desserte moyenne en transports en commun ;

Considérant que le projet ne prévoit pas la création d'emplacements de stationnement ; qu'en tout état de cause, l'obligation de prévoir un nombre minimum d'emplacements de parcage n'est pas applicable aux actes et travaux relatifs à une construction existante, même en cas de modification du nombre de logements ;

Considérant toutefois, il serait opportun que la commune de Forest envisage l'aménagement d'emplacements de stationnement pour personnes à mobilité réduite (PMR) en voirie, à proximité du projet ;

En conclusion :

Considérant enfin que le projet s'inscrit dans une politique communale de revitalisation du bâti existant, de production de logements inclusifs et durables, et de lutte contre la vacance des logements ;

Considérant que la présente demande apporte des modifications qui visent à améliorer l'habitabilité ainsi que la qualité des espaces intérieurs et extérieurs d'un bâtiment à l'abandon depuis des années ;

Considérant ce qui précède, et sous réserve du respect des conditions mentionnées ci-dessous, le projet s'inscrit bien dans le cadre urbain environnant et répond au principe du bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITONS à la majorité :

assurer la conservation et la mise en valeur de l'ensemble des décors intérieurs pouvant être préservés (moulures, lambris, menuiseries, etc.) présents aux différents étages tel que précisé dans la note explicative ;
se conformer à l'avis du SIAMU, et le cas échéant adapter et/ou fournir des plans en conséquence ;
se conformer à l'avis AccessAndGo (avis en cours).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU, sont acceptables pour les motifs susmentionnés.

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.