

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

Commission de concertation

séance du 23/09/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28838

Place Saint-Denis, 17

Mettre en conformité l'extension du commerce (café – petite restauration) par l'aménagement d'une terrasse dans la zone de cour et jardin et par la construction d'un auvent, la construction d'une annexe au 1^{er} étage et la modification des châssis et portes au rez-de-chaussée en façade à rue.

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 26/08/2025 au 09/09/2025 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate 0 réactions ;

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 mixte, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE), en espace structurant et en liseré de noyau commercial ;

Vu les permis concernant le bien :

- PU452 pour la construction d'une maison été délivré le 13/02/1883 ;
- PU5614 pour le raccordement aux égouts été délivré le 25/07/1911 ;
- PU6778 pour la construction d'une annexe et d'une véranda été délivré le 22/09/1916 ;
- PU10362 pour la construction d'une annexe été annulé le 07/02/1930 ;
- PU11015 pour la transformation de la façade et de l'intérieur du bâtiment été délivré le 03/10/1930 ;
- PU13901 pour la transformation du bâtiment été délivré le 17/02/1939 ;
- PU13935 pour le placement d'un panneau en façade été délivré le 14/04/1939 ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme précédente (PU28358) pour mettre en conformité une annexe au 1^{er} étage, un auvent au rez-de-chaussée arrière, la façade à rue, l'extension du commerce et la terrasse dans la zone de cours et jardins a été classée sans suite ;

Considérant que le bien est compris dans la zone de protection du monument et site de l'abbaye de Forest, classé par A.R. du 08/09/1994 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une construction mitoyenne comprenant un commerce (café – petite restauration) au rez-de-chaussée et un logement aux étages ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le commerce et plus particulièrement à :

- l'aménagement d'une terrasse partiellement couverte,
- la minéralisation du jardin,
- la construction d'un auvent en zone de cour et jardins,
- la construction d'annexes arrière,
- la modification de la devanture commerciale;

Instruction

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

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6), pour la construction du auvent et la minéralisation du jardin,
- dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Articles 4 et 6 pour la construction du auvent ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- modification visible depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – Prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21) pour la modification de la devanture commerciale,
- modification d'un bien situé dans la zone de protection d'un bien classé (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire – CoBAT, Art. 237) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué, notamment pour les dérogations au RRU, Titre I énoncées ci-avant et pour les dérogations à l'Art. 4, Titre II du RRU, relative à la chambre au 1^{er} étage ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 11/07/2025 :

« La situation de fait de la devanture, ainsi que les modèles de châssis aux étages, est peu qualitative dans le contexte patrimonial de l'abbaye classée et de la place Saint-Denis. La situation gagnerait à renouer avec la situation de droit, et au recours à des matériaux de qualité. Le panneautage en bois gris au-dessus de la devanture devrait être supprimé afin de retrouver la composition architecturale de l'ensemble de la façade. Pour les étages, il est demandé d'opter pour des châssis cintrés en T, avec impostes au 1^{er} étage, réalisés en bois peint en blanc, et de supprimer les grilles au deuxième étage (cf. situation de droit). En façade arrière, les régularisations demandées ne soulèvent pas d'enjeux patrimoniaux et relèvent davantage d'une analyse urbanistique. »

Motivation

Considérant que l'extension du commerce en intérieur d'îlot se traduit par la suppression importante de surfaces de pleine terre et plantées en zone de jardin ; qu'à cette minéralisation de la surface, s'ajoute la construction d'un auvent dont la profondeur consolide dans le contexte urbain immédiat, une densité du bâti importante de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'au regard de la nature de l'activité commerciale sur place (café – petite restauration) une utilisation partielle de la zone de cour et jardin en zone de consommation de type terrasse couverte avec une toiture rétractable pourrait être envisagée ; qu'afin de s'inscrire positivement, dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS et dans le respect de l'Art. 13, Titre I du RRU, il convient de retrouver de surfaces perméables, de pleine terre et plantées en intérieur d'îlot, à concurrence de minimum 50% de cette zone ;

Considérant afin de mieux respecter le Titre I du RRU, qu'il convient de prévoir pour l'auvent une profondeur maximale équivalente à celle de la parcelle contiguë (place Saint-Denis, 16) et une hauteur ne dépassant pas la hauteur des murs latéraux au droit des mitoyennetés respectives ; que de ce qui en découle, les dérogations aux Articles 4 et 6 du Titre I ne sont pas accordées pour l'auvent tel que proposé ;

Considérant que les annexes construites en partie arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ne dépassent ni en hauteur ni en profondeur, les constructions attenantes ; que leur maintien est accordé ;

Considérant cependant, que dans le but d'améliorer les qualités paysagères en intérieur d'îlot, il convient d'envisager la végétalisation extensive de ces toitures ; qu'en dehors de l'aspect esthétique, la végétalisation des toitures contribue à diminuer l'effet d'îlot de chaleur en ville ; que dans l'impossibilité de végétaliser les toitures, il convient d'envisager un revêtement à teinte claire ;

Considérant que le bien se trouve en zone mixte, que l'activité actuelle s'inscrit positivement dans les objectifs du PRAS ; qu'elle contribue d'ailleurs à la dynamisation de la place Saint-Denis et de ses alentours ;

Vu les modifications apportées et prévues en façade à rue ; considérant que la Commission de Concertation se réfère expressément à l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) ; que les recommandations de la CRMS contribuent à se conformer aux objectifs de la ZICHEE et dans l'amélioration des perspectives vers et depuis le monument classé « Abbaye de Forest » ;

Considérant que la demande prévoit le maintien d'un logement aux étages dans l'immeuble ; que cependant :

- l'accessibilité du logement se voit compromise par l'obligation de traverser le commerce pour y accéder,
- les plans de la situation projetée n'indiquent pas l'aménagement et l'emplacement de la cuisine,
- une chambre et une salle de bain sont proposées dans les annexes au 1^{er} étage ; cependant la hauteur sous plafond dans cette partie de la construction et largement moins importante que la hauteur minimale prescrite par le RRU ;
- l'accès à la chambre côté rue au 2^{ème} étage se fait via la chambre côté jardin ;

Considérant de ce qui en découle, que le logement tel que proposé ne peut pas correspondre à la notion de bon aménagement des lieux ; qu'il convient de revoir sa disposition, dans le respect du RRU, Titre II ; que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 4 pour la chambre au 1^{er} étage n'est pas accordée ;

Considérant, au regard de l'impossibilité de recréer un accès indépendant pour le logement depuis la rue, qu'il convient de confirmer que celui-ci est indissociable de l'activité commerciale ; qu'il en doit rester accessoire ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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 infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que dans sa note explicative, la demande prévoit l'infiltration partielle des eaux pluviales ; que cependant, aucune information additionnelle n'y est apportée ; qu'il convient d'établir des mesures en accord avec le type de sol et dans le respect du RCU en la matière ; que dès lors une note technique avec des calculs pertinents et des dispositifs adaptés à la parcelle doit être introduite ; que dans la possibilité d'infiltrer les eaux de pluie in situ, il convient de prioriser des ouvrages végétalisés ;

Considérant que pour le choix des essences, il convient de s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées de BE ;

Considérant pour les enseignes publicitaires qu'il convient d'introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée ;

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

AVIS FAVORABLE (unanime) sous conditions :

- Retrouver au moins 50% de superficie perméable en zone de cours et jardin et ne pas rendre cette zone accessible au public ;
- Prévoir pour l'auvent une profondeur maximale équivalente à celle de la parcelle contiguë (place Saint-Denis, 16) et une hauteur ne dépassant pas la hauteur des murs latéraux au droit des mitoyennetés respectives ;
- Pour la façade à rue respecter les recommandations de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS), à savoir :
 - o Utiliser des matériaux de qualité pour la devanture et les châssis,
 - o Supprimer le panneautage en bois gris au-dessus de la devanture,
 - o Pour les étages, opter pour des châssis cintrés en T, avec impostes au 1^{er} étage, réalisés en bois peint en blanc et supprimer les grilles au 2^{ème} étage ;
- Envisager la végétalisation extensive des toitures des annexes ou au minimum opter pour un revêtement de teinte claire ;
- Le logement doit rester l'accessoire du commerce ;
- Revoir le logement dans le respect du RRU, Titre II ;
- Pour la gestion des eaux pluviales introduire une note technique relative à la gestion des eaux pluviales dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme ; prioriser des ouvrages végétalisés dans le cas où l'infiltration de l'eau de pluie in situ est possible ;
- Pour l'aménagement du jardin, s'inspirer, pour le choix des essences, de la liste des espèces indigènes et conseillées de Bruxelles Environnement ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU sont refusées.

La dérogation à l'Art. 4, Titre II du RRU est refusée.

Pour mémoire :

Pour les enseignes publicitaires il convient d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte et à durée limitée.

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.