

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

Commission de concertation

séance du 06/10/2026

Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 29255

Avenue du Roi 168 - 170

Modifier et mettre à l'alignement la porte d'entrée et de garage

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~~

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 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 ;~~

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 d'urbanisme PU17147 pour la construction de l'immeuble a été délivré le 13/09/1957 ;

Considérant que le bien est situé en limite de zone de protection d'un bien classé, à savoir Hôtel de maître Beaux-Arts et son jardin (maison d'A.Vandekerckhove) sis Avenue du Roi 164, classé par A.G. définitif du 05/03/1998 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de logement comprenant 10 logements du rez-de-chaussée au 5^{ème} étage et 5 garages en cour arrière ;

Objet de la demande

Considérant que la demande porte uniquement sur la façade avant au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à modifier les portes d'entrée et de garage et à modifier leur alignement en voirie ;

Instruction

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

- Zone de protection d'un bien classé (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, article 237, actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
- Modification visible depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (PRAS, point 21) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 02/10/2026 ;

Considérant que la demande est de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci compte tenu du fait « *que la proposition tend à banaliser et à altérer le dispositif spatial caractéristique de cette typologie, lequel participe pleinement aux qualités architecturales de l'immeuble. Elle demande dès lors de préserver le recul et le dégagement de la colonne, et de prévoir une porte de garage dont la typologie s'intègre davantage à l'architecture de l'ensemble* » en zone de protection de l'Hôtel de maître Beaux-Arts et de son jardin ;

Motivation

Considérant que le PRAS prévoit en son point 21, que toute modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement ;

Considérant que la mise à l'alignement de la porte d'entrée et de la porte de garage permet d'améliorer la salubrité et la sécurité des habitants de l'immeuble ;

Considérant cependant que la façade d'origine présente des qualités architecturales en ce qu'elle présente une composition de pleins et de vides au niveau des balcons (étages) et du porche d'entrée de l'immeuble (rez-de-chaussée) ; que la modification de l'alignement des portes d'entrée et de garage au rez-de-chaussée porte atteinte à ces caractéristiques d'origine et diminue les qualités architecturales de l'immeuble ; qu'afin de préserver l'effet de profondeur au rez-de-chaussée tout en garantissant la salubrité et la sécurité, il y aurait lieu de maintenir un retrait et de dégager complètement la colonne, en accolant les menuiseries à l'arrière de la colonne ;

Considérant que la colonne d'origine présente un léger retrait à l'alignement ; qu'elle et ne correspond pas à la colonne représentée en plan (situation projetée) ; qu'il y a lieu de corriger le plan du rez-de-chaussée dans ce sens afin qu'il soit représentatif de la situation existante ;

Considérant que le plan projeté du rez-de-chaussée révèle que la porte d'entrée existante est maintenue ; qu'il semblerait qu'il s'agisse d'une erreur matérielle ; qu'il convient également de corriger les plans en ce sens ;

Considérant que la porte de garage reprend une division horizontale (porte sectionnelle) surmontée d'une imposte ; que celle-ci ne parvient pas à s'intégrer à l'immeuble ; qu'il y a lieu de prévoir une porte de garage dont la typologie s'intègre davantage à l'architecture de l'ensemble ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que l'imposte prévue au dessus de la porte de garage est vitrée ; que cependant, les plans de réalisation (situation projetée) indiquent une imposte en aluminium brun/rouge ; qu'il s'agit d'une erreur matérielle qu'il y a lieu de corriger ;

Considérant que les matériaux prévus (aluminium, bois) sont qualitatifs ; que cependant la modification de l'alignement des portes à proximité de la voirie accentue leur visibilité ; que dès lors, le manque d'harmonie dans le choix des teintes et des matériaux diminue les qualités esthétiques de la façade ; qu'il y a lieu de porter une attention particulière à la cohérence des menuiseries de façade entre elles en prévoyant un matériau et une teinte identique ;

Considérant que les divisions projetées de la nouvelle porte d'entrée présentent des proportions harmonieuses ; que dès lors, moyennant une harmonisation des matériaux et teintes avec la porte de garage, elles peuvent être acceptées tel que proposé,

Considérant que le reportage photographique et les plans de réalisation révèlent la modification des châssis (couleur, matériau, division) et des garde-corps (couleur et division) pour la partie de la façade située hors demande ;

Considérant que le matériau bois n'a pas été conservé ; que les châssis présentent des montants plus épais et peu esthétiques pour l'ensemble de la façade de l'immeuble en ce qu'elles modifient les caractéristiques architecturales de l'immeuble ; qu'il y aurait lieu dès lors :

- soit de revenir à la situation de droit en respectant les matériaux et dessins des plans de la situation existante de droit ;
- soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de leur éventuelle mise en conformité ;

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas encore été émis ;

Considérant qu'il convient d'obtenir un avis favorable de celui-ci et de s'y conformer ;

Avis favorable sous conditions (unanime) :

- Pour les nouvelles menuiseries (porte d'entrée et de garage), revoir leur position en s'accolant à l'arrière de la colonne ;
- Revoir le dessin de la porte de garage, avec un modèle dont la typologie s'intègre davantage à l'architecture de l'ensemble ;
- Prévoir un matériau et une teinte identique pour les nouvelles menuiseries (porte d'entrée et de garage) et corriger les erreurs matérielles reprises dans les plans de réalisation ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Pour mémoire :

Pour les modifications en façade à rue aux étages, il y a lieu :

- soit de revenir à la situation de droit en respectant les plans d'origine (situation existante de droit disponible dans les archives communales) ;
- soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de leur mise en conformité ;

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

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.
