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

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

Commission de concertation
séance du 06/10/2026

Urbanisme Environnement

AVIS : PU 29286

Place Saint-Denis 35

Remplacer la porte d'entrée du logement et régulariser les châssis en façade avant

---

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 approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en espaces structurants, liseré de noyau commercial, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et zone mixte ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été sollicités pour ce bien, à savoir :

- PU 3236 pour la construction de la maison, délivré le 27 mars 1903 ;
- PU 13277 pour des transformations, délivré le 20 novembre 1936 ;
- PU 20149 pour la transformation du rez-de-chaussée, délivré le 28 mars 1977 ;
- PU 25508 pour aménager une terrasse avec travaux de structure, sans rehausse de mitoyenneté, délivré sous conditions le 18 juillet 2013 ;

Considérant que le bien est compris dans la zone de protection de l'Abbaye de Forest, décrétée par l'A.G. du 08 septembre 1994 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée ;

Objet de la demande

Considérant que la demande porte uniquement sur la façade avant ;

Considérant que la demande vise à :

- remplacer la porte d'entrée du logement par une porte en PVC de teinte gris anthracite,
- régulariser les châssis en PVC de même teinte en façade avant,

Instruction

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

- modification visible depuis l'espace publique en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Plan Régional d'Affectation du Sol), pour les modifications en façade avant,
- modification d'un bien situé dans la zone de protection du bien classé Abbaye de Forest (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 1992 et arrêté modificatif du 8 septembre 1994), pour les modifications en façade avant ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué ;

Considérant que l'avis de la Commission Royale des Monuments et des sites (CRMS) a été sollicité ;

Motivation

Considérant que la CRMS a émis l'avis suivant :

> *Les travaux en façade avant auront un impact limité sur le bien classé. La CRMS regrette toutefois que les châssis des étages aient été réalisés en PVC et demande que, lors d'un futur remplacement, des menuiseries traditionnelles en bois soient prévues.*
>
> *Au rez-de-chaussée, le projet ne constitue pas une amélioration de la situation existante. Cette situation résulte d'une transformation réalisée sur la base d'un permis délivré en 1977. Bien qu'il s'agisse d'une transformation lourde, la CRMS estime que les proportions et la composition de la situation de droit sont plus équilibrées que celles de la situation projetée, qui présenterait un aspect hétéroclite (notamment la division et les proportions des impostes).*
>
> *Le remplacement de la porte existante par une porte en PVC imitant une menuiserie traditionnelle n'est pas acceptable. Il convient d'étudier une porte qui s'inscrit davantage dans la composition du rez-de-chaussée.* ;

Considérant que la Commission de Concertation se réfère expressément à l'avis de la CRMS ;

Considérant en effet que les modifications apportées à la façade, notamment le dessin et les proportions de la porte d'entrée, ainsi que l'emploi du PVC pour la porte et les châssis, ne participent pas suffisamment à la mise en valeur des qualités esthétiques et patrimoniales de la façade et ne répondent dès lors pas aux objectifs de la ZICHEE ;

Considérant qu'afin de préserver ces qualités et d'assurer une meilleure intégration des menuiseries dans la composition de la façade et dans le cadre environnant, il y a lieu de prévoir une porte d'entrée et des châssis en bois, dans le respect des matériaux d'origine, et de prévoir, pour la porte d'entrée, des divisions et des proportions davantage en harmonie avec la composition architecturale du rez-de-chaussée.

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Placer des châssis en bois en façade à rue dans le respect du dessin et matériaux d'origine en respectant les cintrages et en prévoyant une allège pleine pour la porte-fenêtre ;
- Revoir le dessin de la porte d'entrée au logement en prévoyant des divisions et des proportions davantage en harmonie avec la composition architecturale du rez-de-chaussée et en maintenant l'imposte vitrée et en conservant le matériau d'origine (bois).

Pour mémoire :

- Certains changements d'utilisation sont soumis à permis d'urbanisme, avant toute nouvelle exploitation du commerce, vérifier auprès du service Urbanisme Environnement ;
- Toute nouvelle enseigne devra faire l'objet d'un permis d'urbanisme, distinct car à durée limitée, préallable à son installation.

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 a 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.