

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

# Commission de concertation

## séance du 06/04/2021

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## **AVIS : PU 27652**

Commune de Forest

**Chaussée de Bruxelles 22 Chaussée de Bruxelles 24**

**Changer l'affectation des logements situés aux étages d'un immeuble mixte en équipement d'intérêt collectif (permis à durée limitée)**

---

Etaients présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

Commune de Forest

Commune de Forest

Commune de Forest - Secrétariat

Administration régionale en charge de l'urbanisme

~~Bruxelles Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

Commune de Forest

Commune de Forest

Etaients absents excusés

Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – Bruxelles Environnement

Administration régionale en charge des monuments et sites

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 ;

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 ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 09/03/2021 au 23/03/2021 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 2 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 ;

**Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020, Article 6 ;**

**Considérant que tous les participants ont, préalablement à la présente réunion, donné leur accord pour la tenue de la commission de concertation en vidéo conférence ;**

**Contexte :**

Considérant que le bien se situe en zone de mixte, le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et en liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien se trouve dans l'emprise du site de l'Abbaye de Forest ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 07/09/1994 a classé comme monument l'ensemble des bâtiments de l'Abbaye de Forest dans leur totalité, y compris les éléments d'architecture disséminés dans le site ; et comme site les bâtiments de l'Abbaye et leurs abords ;

**Objet de la demande :**

Changer l'affectation d'un immeuble comportant un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages en équipement d'intérêt collectif (permis à durée limitée) ;

Procédures et avis d'instance :

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué et/ou à la commission de concertation aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - o Prescriptions générales 0.12 : Modification totale ou partielle d'un logement en zone mixte et zone de parc,
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme : titre V Patrimoine :
  - o Art. 207 §1.14 Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235)

Vu l'avis SIAMU du 11/03/2021 (réf : T.2003.2107/6/CD/dd) ;

Vu l'avis de l'AccessAndGo du 24 mars 2021 comportant des remarques et notamment que les accès au rez-de-chaussée, y compris la porte d'entrée ainsi que les portes intérieurs ne sont pas conformes au titre IV et titre VII du RRU en matière d'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite ;

**Enquête publique :**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/03/2021 au 23/03/2021 inclus, enquête pendant laquelle 2 réclamations ont été émises :

- Désaccord concernant la démolition du bâtiment de logement
- Manque de continuité et perte de logement sur le projet global de l'Abbaye
- Demande de relogement des habitants de la démolition des constructions
- Demande de rénovation du bâti actuel, et conservation de son affectation logement
- Problème d'infiltration dans la maison voisine
- Application de la législation de lutte contre les logements vides
- Manque de disponibilité sur le site Openpermit du reportage photo

**Situation existante :**

Considérant que la demande porte sur un bien située Chaussée de Bruxelles 22 à Forest (Parcelle 21382C0055/00V000) ;

Considérant que la demande concerne le changement d'affectation temporaire du bâtiment, de 3 logements et un atelier vers un équipement d'intérêt collectif ;

Qu'elle ne nécessite pas d'intervention dans les volumes et géométries des espaces ;

**Motivation :**

Considérant que les logements sont actuellement inoccupés ;

Que la demande vise le changement d'affectation temporaire de ceux-ci ;

Que la demande ne nécessite pas de modification de la structure et de l'organisation des espaces, et dès lors elle ne compromet pas l'intégrité de l'immeuble ;

Considérant que la suppression de logements est permise par la prescription 0.12 du PRAS à condition notamment de permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que la superficie de l'équipement proposée ne dépasse pas les seuils fixés par la prescription 3.2 du PRAS ;

Que pour ces raisons, le changement d'affectation proposé est conforme au Plan Régional d'Affectation du sol ;

Considérant que la suppression du commerce est également permise et la vitrine maintenue est compatible avec la nouvelle fonction proposée ;

Considérant que le projet prend place dans un bâtiment visé par le projet de reconversion du site de l'abbaye de Forest, permis en instruction 07/PFU/1723705 ;  
Que la démolition du bâtiment concerné par cette demande est autorisée par le permis 07/PFD/1723705 ;  
Que la précédente demande concerne donc un permis à durée limitée en attente de la réalisation du permis 07/PFD/1723705 (et donc de la démolition du bâtiment n°22) ;  
Que la demande ne nécessite pas de modification du bâtiment, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, et que dès lors, elle ne compromet pas le bâtiment existant et son aspect esthétique et patrimonial ;  
Considérant que les travaux portant sur des parties non protégées d'un bien protégé, et l'article 177, § 2 du CoBAT n'étant par conséquent pas d'application, l'avis de la CRMS ne doit pas être demandé ;  
Considérant que les actes et travaux proposés sont sans incidence sur le patrimoine ;  
Considérant que la demande concerne le développement d'un équipement culturel, que la demande concerne la création d'un pôle culturel et associatif, cohérent dans le contexte dans lequel s'inscrit la demande ;  
Considérant que les accès ne sont pas conformes au titre IV et titre VII du RRU en matière d'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite ;  
Que cependant, bien que cela soit regrettable, l'occupation proposée est temporaire, ce qui justifie que les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite ne soient pas proposés ;  
Considérant de ce qui précède que la demande est conforme au bon aménagement des lieux.

### **AVIS Favorable à la majorité**

**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.***