

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

# Commission de concertation

## séance du 16/04/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28537

Avenue Jupiter, 91A

**Modifier la destination de locaux accessoires aux logements (ancienne conciergerie) en 1 bureau à usage professionnel.**

---

Etaients 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 Mobilité~~  
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaients absents excusés

Bruxelles 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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 19/03/2024 au 02/04/2024 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 ;~~

### **Situation existante**

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 zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant qu'un permis (PU12232) pour construire une maison a été délivré le 06/10/1933 ; qu'un permis (PU15967) pour construire un immeuble (angle rue l'Escrime) a été délivré le 27/08/1952 ; qu'un permis d'urbanisme (PU27252) pour isoler les pignons des façades a été délivré le 25/06/2020 ; qu'un permis d'urbanisme (PU28205) pour modifier la destination de locaux accessoires aux logements en 1 logement distinct (type studio) et 1 bureau a été refusé le 22/02/2024 ;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 333 du CoBAT) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 14 appartements ;

### **Situation projetée**

Considérant que la demande vise à modifier la destination de locaux accessoires aux logements (ancienne conciergerie) en 1 bureau à usage professionnel ;

### **Instruction**

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

### **Motivation**

Considérant que la demande se conforme à la prescription 0.12, 3° : « *permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage ;* » ; qu'en effet, l'actuelle conciergerie fait moins de 15% de la surface totale de l'immeuble ; que celle-ci se trouve au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que le demandeur déclare dans sa note explicative que le bureau n'est pas destiné à une profession libérale ni à l'accueil de public ;

Considérant que l'immeuble est inscrit à l'inventaire ; qu'aucune modification de l'enveloppe extérieure n'est opérée ; que le projet n'implique pas de modification structurelle ;

Considérant que le projet maintient la salle de douche et l'évier (cuisine) de l'ancienne conciergerie ; qu'il y a lieu de rappeler que le bureau ne peut être utilisé comme logement ; que le changement d'affectation vers du logement est soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant que l'activité de bureau convient à l'espace occupé par cette conciergerie ; que de ce qui en découle, le changement d'affectation peut être accepté ;

Considérant qu'il convient pour ce changement d'affectation, d'obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de s'y conformer.

**AVIS Favorable sous condition (unanime) :**

Obtenir un avis favorable du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et s'y conformer.

**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.*