

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

Commission de concertation

séance du 07/07/2026

Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 29178

Chaussée d'Alseberg 359

Mettre en conformité l'aménagement du logement au rez-de-chaussée arrière avec installation d'un auvent et la modification de façade avant (rez-de-chaussée)

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 09/06/2026 au 23/06/2026 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), en liserés de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU12699 pour la construction de la maison a été délivré le 14/06/1935 ;

Considérant que la situation du bien au regard des derniers renseignements urbanistiques (2024) est un immeuble mixte avec un commerce et un logement au rez-de-chaussée et trois logements du 1^{er} au 3^{ème} étage ;

Objet de la demande

Considérant que la demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée,

Considérant que l'objet de la demande apparaît incorrect ; qu'il y a lieu de le reformuler de la manière suivante :

« Mettre en conformité l'aménagement du logement au rez-de-chaussée arrière avec installation d'un auvent et la modification de façade avant (rez-de-chaussée) » ;

Instruction

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

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS, point 0.6) pour la mise en conformité de l'auvent en intérieur d'îlot;

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 zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (PRAS, point 21) pour la façade avant à hauteur du rez-de-chaussée,

Motivation

Considérant qu'en liserés de noyau commercial, il convient de maintenir le commerce au rez-de-chaussée ; que celui-ci est maintenu en partie avant ;

Considérant que le commerce bénéficiait déjà de pièces de vie attenantes en situation de droit ;

Considérant que les documents à l'appui de la demande révèlent qu'un auvent a été installé entre la petite annexe et le mur en mitoyenneté avec le n°361 ; que ce dernier est réalisé avec des matériaux de moindre qualité et nuit à l'éclairage naturel du séjour ; que de plus, il n'améliore pas les qualités esthétiques de l'intérieur d'îlot ; qu'il convient de le supprimer et de corriger les documents graphiques en ce sens ;

Considérant que sous le respect de cette condition, la demande se conforme davantage à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que le logement est mono-orienté ; que le séjour avec cuisine intégrée présente une faible superficie ; que cependant, les dimensions sont héritées des pièces de vie du commerce existant et sont difficilement améliorables ;

Considérant que le logement bénéficie d'un espace d'agrément extérieur (jardin) complétant davantage le confort de l'habitation ; que dès lors, l'aménagement du logement peut être accepté ;

Considérant que la demande révèle que de légères modifications ont été apportées à la façade avant (vitrine commerciale), notamment la porte d'accès du commerce ; que les modifications s'intègrent harmonieusement à l'architecture de l'immeuble et semblent être d'époque ; que de ce qui en découle, elles peuvent être acceptées en l'état ;

Considérant cependant la légende des matériaux n'est pas clairement indiquée dans les plans de réalisation (situation projetée) ; qu'il y a lieu de compléter les plans en ce sens ;

Considérant que les documents fournis à l'appui de la demande révèlent la modification des châssis en façade à rue aux autres étages et la porte d'accès aux logements ;

Considérant cependant qu'ils ne font pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Qu'il y a lieu dès lors pour ceux-ci :

- 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 mise en conformité ;

Considérant que le projet se trouve en zone B sur le plan d'accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande présente neuf caves aux sous-sol ; que cependant, leur attribution n'est pas clairement définie dans les plans de réalisation ; qu'il y a lieu de détailler davantage cet aspect dans les documents graphiques en prévoyant une cave pour chaque unité ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encourage 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 les plans d'archives de 1935 révèlent la présence d'une citerne de 1500L au rez-de-chaussée arrière ; que la situation projetée fait état de sa suppression ;

Considérant que la demande ne respecte pas le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales (Articles 3 et 4) en ce que le projet ne prévoit pas de dispersion des eaux pluviales in situ et/ou de système de temporisation du rejet des eaux pluviales à l'égout en cas de modification d'un système existant de collecte et d'évacuation des eaux pluviales (telle la suppression d'une citerne existante même inusitée)

Considérant que dans le cas où la citerne ne peut être remise en usage, il y a lieu de se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme en la matière ;

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) :

- Supprimer l'auvent en façade arrière ;
- Pour la vitrine commerciale compléter les plans de réalisation de la légende des matériaux ;
- Détailler davantage l'attribution des caves au sous-sol en prévoyant une cave pour chaque unité ;
- Se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales (RCU GEP) ;
- Obtenir un avis favorable du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et s'y conformer.

Pour mémoire :

Pour les modifications des châssis aux étages et de la porte d'entrée de l'immeuble en façade à rue, il y a lieu 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 mise en conformité.

Pour rappel : Pour tout changement d'utilisation en liserés de noyau commercial, il y a lieu de se référer à l'A.G. du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme.

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.