

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 29147

Chaussée d'Alseberg 180

Préciser la première utilisation du commerce (point de distribution de billets intérieur), installer deux unités extérieures de climatisation en toiture arrière et mettre en conformité la modification de châssis en façade avant (vitrine commerciale).

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 08/09/2026 au 22/09/2026 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 ;

Situation existante

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 mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial et en espace structurant ;

Considérant que 4 permis d'urbanisme ont été délivrés pour cette parcelle, à savoir :

- PU7107 pour construire un magasin le 24/12/1920,
- PU7126 pour construire un étage au magasin le 25/02/1921,
- PU16815 pour modifier la vitrine et couvrir la cour le 03/02/1956,
- PU26738 pour démolir un entrepôt et construire un immeuble de 5 logements et 1 commerce le 16/02/2023,

Considérant qu'un permis récent a été introduit pour modifier l'utilisation d'un commerce au rez-de-chaussée en espace bancaire de distributeurs automatiques, mais n'a pas abouti (classé sans suite) ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 207 du CoBAT) ; que cependant, le permis d'urbanisme PU26738 délivré en 2023 visait à démolir ce bâtiment ; que le bâtiment nouvellement construit ne fait donc pas partie de cet inventaire ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 5 logement avec un commerce au rez-de-chaussée ;

Situation projetée

Considérant que la demande porte uniquement sur le commerce situé au rez-de-chaussée et la toiture du rez-de-chaussée arrière ; qu'elle vise plus particulièrement à :

- préciser la première utilisation du commerce au rez-de-chaussée par l'installation d'un point de distribution de billets intérieur ;
- installer deux unités extérieures de climatisation en toiture arrière au premier étage ;
- mettre en conformité la modification de la façade avant au rez-de-chaussée (vitrine commerciale), à savoir la modification de division des châssis ;

Instruction

La demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation), en vertu du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, et de ses arrêtés d'application pour les motifs suivants :

- Modification de l'intérieur d'îlot (PRAS, point 0.6) pour l'installation de deux unités de climatisation en toiture arrière ;
- Modification visible depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (PRAS, point 21) pour la modification de la façade avant au rez-de-chaussée (vitrine commerciale) ;

Considérant que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Fonctionnaire Délégué ;

Motivation

Considérant que la parcelle présente une imperméabilisation totale en situation de droit ; que les unités de climatisation prévues en contrebas du premier étage arrière diminuent les superficies de toiture végétalisée ; que ce constat est regrettable ; qu'envisager un autre emplacement permettrait de répondre davantage à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant de plus que ces modifications n'apparaissent pas dans les caractéristiques du projet du formulaire de demande de permis d'urbanisme ; que dans le cas d'une modification de la situation validée par le précédent permis (PU26738), il y a lieu de préciser cette donnée dans le formulaire de demande ;

Considérant que des encastrements acoustiques sont prévus en dessous des unités extérieures ; que bien que des caissons acoustiques complètent les dispositifs, la distance avec les chambres au 1^{er} étage est très courte (environ 1,50m) ; qu'au regard du cadre bâti environnant, les dispositifs précités risquent d'engendrer d'importantes nuisances sonores et vibratoires au sein de la parcelle et en intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de garantir le respects des normes de bruit :

- Soit en démontrant que les normes actuelles sont respectées dans la configuration prévue au projet ;
- Soit en revoyant l'emplacement des unités en les plaçant, par exemple, en toiture ou dans un local technique avec ventilation renforcée ;

Considérant de plus que le commerce dispose d'une grande cave de 38m² au sous-sol ; que cet espace de stockage n'est pas indispensable à l'utilisation du commerce poposée dans le cadre de cette demande ; que moyennant une ventilation renforcée, la cave pourrait accueillir ce type d'installation ;

Considérant que le reportage photographique ne contient pas de vue de la partie arrière du bâtiment ; qu'au regard de l'implantation de deux unités de climatisation à cet endroit, il y a lieu de fournir des photographies en partie arrière de l'immeuble ;

Considérant que le reportage photographique révèle la modification de la vitrine en façade avant au rez-de-chaussée (châssis et porte d'entrée) conformément aux plans de réalisation en situation projetée ; qu'il s'agit dès lors d'une mise en conformité de travaux déjà réalisés ; que cependant, la proposition s'intègre relativement bien à l'ensemble de la façade et peut être acceptée en l'état ;

Considérant cependant que les plans de réalisation ne reprennent pas les matériaux projetés ; qu'il y a lieu de préciser ceux-ci en situation projetée ;

Considérant que la situation existante de droit du bien a uniquement été fournie à l'échelle 1/100^{ème} ; que celle-ci doit faire partie des plans de réalisation à l'échelle 1/50^{ème} ; qu'il y a lieu de la fournir, afin de compléter les plans de réalisation ;

Considérant que la demande laisse apparaître le placement de deux enseignes ; que les deux enseignes projetées respectent les prescriptions applicables en zone restreinte, en termes de surface, de largeur, de hauteur, d'implantation et de saillie, conformément aux articles 36 et 37 du Titre VI du RRU ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Pour les unités extérieures de climatisation garantir le respect des normes de bruit :
 - soit en démontrant dans la configuration prévue au projet que les normes actuelles sont respectées ;
 - soit en revoyant l'emplacement des unités, par exemple, en toiture ou dans un local technique avec ventilation renforcée ;*Dans le cas où l'emplacement des unités est inchangé, préciser la modification de superficie végétalisée dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme (caractéristiques du projet) ;*
- Corriger les plans de réalisation (situation projetée) en précisant les matériaux projetés en façade avant ;
- Fournir la situation existante de droit à l'échelle 1/50^{ème} ;
- Compléter le reportage photographique de vues en partie arrière de l'immeuble ;
- 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.

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.
