

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 29217

Place Altitude Cent, 1/Av. des Armures, 2/Av. Oscar Van Goidtsnoven, 106

Modifier la destination du logement et mettre en conformité la modification de destination du commerce en équipement (cabinet vétérinaire), la réalisation de travaux structurels et la construction d'une annexe, au rez-de-chaussée.

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 ;~~

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 et d'embellissement (ZICHEE), en noyau commercial et le long d'un espace structurant ;
Considérant que la construction de l'immeuble a été autorisé par permis (PU12216) en 1933 ; que des modifications de destination ont enfin été autorisées par permis d'urbanisme (PU24639) en 2010 ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que, selon les archives communales, la situation légale du bien est un immeuble à caractère mixte comprenant 20 logements et des surfaces commerciales au rez-de-chaussée ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- la mise en conformité de la modification de destination des deux commerces en équipement d'intérêt collectif,
- la modification de destination du logement au rez-de-chaussée et d'une partie de la conciergerie en extension du cabinet vétérinaire,
- l'ouverture d'une baie dans un mur porteur,
- la construction d'une annexe au rez-de-chaussée sur une partie de la cour arrière du logement ;

Considérant que la demande révèle également la fermeture de la cour de la conciergerie ainsi que la modification de l'aménagement de celle-ci, non concernée par la présente demande, à savoir la cuisine ;

Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en ce qu'elle vise la modification de destination du logement au rez-de-chaussée (PRAS – prescriptions générales, 0.12);

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en application de l'article 207 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) en ce qu'elle vise des modifications sur un bien inscrit à l'Inventaire du Patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Motivation

Considérant que la superficie des commerces existants est adaptée à la nouvelle destination d'équipement de type cabinet vétérinaire ; que cette modification a été réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en ce qui concerne les devantures commerciales ; qu'elle ne compromet ni l'accès aux logements ni l'organisation des circulations communes, en ce compris les couloirs et les cages d'escalier ; que, dès lors, le changement de destination des commerces en équipement peut être admis ;

Considérant que la reconversion du logement du rez-de-chaussée et d'une partie de la conciergerie en vue de l'extension du cabinet vétérinaire peut être admise pour les motifs suivants :

- cette reconversion s'inscrit de manière cohérente au sein de la zone d'habitation et de l'espace structurant définis par le PRAS,
- elle n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités patrimoniales et architecturales du bâtiment, notamment en termes de matérialité,
- le logement concerné présente des conditions d'habitabilité limitées, les pièces de vie situées en contact direct avec l'espace public étant particulièrement exposées aux vues depuis celui-ci, que dès lors, la suppression de ce logement au profit de l'extension de l'équipement peut être acceptée, que cette suppression répond à la condition 4° de la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant toutefois que le projet engendre une perte d'autonomie pour la conciergerie, notamment en raison de l'accès direct vers l'équipement ; que son habitabilité est compromise par la fermeture de sa cour et par la suppression de sa cuisine ; que les plans de la situation projetée ne permettent pas d'établir clairement l'organisation spatiale résultant des interventions successives opérées au sein de ce logement ; qu'il n'est dès lors pas possible de vérifier sa conformité aux exigences réglementaires applicables ni d'évaluer correctement son maintien en tant que logement ;

Considérant dès lors qu'il convient d'intégrer, dans le cadre de la présente demande, l'aménagement de la conciergerie ;

Considérant que la fermeture de la cour de la conciergerie, attenante à la mitoyenneté avec le n° 104 de l'avenue Oscar Van Goidtsnoven, ne bénéficie d'aucune autorisation urbanistique connue ; que, dès lors que la conciergerie est concernée par le projet faisant l'objet de la présente demande, il convient soit d'intégrer cette intervention à la demande, soit de régulariser cette situation par l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme spécifique ;

Considérant que l'annexe projetée, combinée à la fermeture de la cour de la conciergerie, entraîne une réduction significative des espaces non bâtis de la parcelle ; que l'espace non construit résiduel présente des dimensions insuffisantes pour permettre le développement d'un aménagement paysager et d'une végétalisation de qualité ; que, par ailleurs, l'annexe projetée n'a

d'autre fonction que d'assurer la liaison entre différents espaces de l'équipement, de sorte que sa réalisation ne se justifie pas au regard de son impact sur la qualité environnementale de la parcelle ; qu'il convient dès lors de revoir le projet en supprimant cette annexe et en prévoyant, le cas échéant, un aménagement paysager et végétalisé qualitatif de la cour ;

Considérant que le projet prévoit l'ouverture d'une baie au sein de l'équipement ; que cette intervention, de portée limitée, participe à l'amélioration de la circulation interne et au fonctionnement du cabinet vétérinaire ; qu'elle peut dès lors être admise ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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 la demande ne prévoit aucune mesure particulière visant à améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que les travaux projetés constituent néanmoins une opportunité d'améliorer cette gestion ; qu'il convient dès lors d'envisager des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales conformes aux prescriptions du RCU ;

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

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Pour la conciergerie, soit inclure les modifications réalisées dans le cadre de la présente demande, soit introduire une demande de permis d'urbanisme distincte visant leur mise en conformité ;
- Revoir le projet en supprimant l'annexe projetée et en prévoyant, le cas échéant, un aménagement paysager et végétalisé qualitatif de la cour ;
- Envisager des mesures visant à améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, dans le respect des dispositions du RCU applicables en la matière ;
- Respecter les remarques formulées dans l'avis du SIAMU ainsi que l'ensemble des prescriptions réglementaires qui y sont reprises.

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.
