

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

Commission de concertation

séance du 25/08/2026

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29150

Avenue Wielemans Ceuppens 98 - 100

Modifier la structure intérieure du bâtiment, et mettre en conformité l'extension du commerce (boulangerie) vers le sous-sol et la porte d'entrée (façade d'angle)

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 au 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 ;~~

Vu l'avis de la Commission de concertation du 09/06/2026 libellé comme suit :

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

Considérant que 7 permis d'urbanisme ont été introduits pour la parcelle, notamment :

- Le PU4109 pour la construction de la maison a été délivré en 1906 ;
- Le PU8943 pour la construction d'une annexe a été délivré le 23/04/1926 ;
- Le PU14339 pour l'aménagement d'une terrasse a été classé sans suite ;
- Le PU23358 pour la transformation de l'immeuble sans modification volumétrique a été délivré le 29/11/2004 ;
- Le PU24110 pour la construction de deux annexes en façade arrière d'un immeuble a été délivré sous conditions le 21/02/2008 ;
- Le PU24974 pour le changement des châssis en façade avant et déplacement d'une baie dans un rez-de-chaussée commercial a été délivré sous conditions le 18/08/2011 ;
- Le PU26847 pour modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin en pâtisserie avec consommation sur place, modifier la vitrine commerciale du bien sis au n°102/104 et percer le mur mitoyen entre le 98/100 et le 102/104 a été délivré sous conditions le 29/09/2022 ;

Considérant qu'un permis d'environnement a été octroyé pour l'exploitation de la boulangerie ; que sa validité a pris fin le 24 mai 2026 ;

Objet de la demande

Considérant que la demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée et le sous-sol ;

Considérant que la demande vise à modifier l'organisation intérieure du bâtiment (travaux structurels) et à mettre en conformité l'extension du commerce au sous-sol ;

Instruction

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

- Modification partielle de la destination de locaux annexes aux logements (caves) en zone mixte (PRAS, point 0.12) pour la mise en conformité de la suppression des caves dédiées aux logements au sous-sol ;

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 ZICHEE (PRAS, point 21) pour les modifications apportées en façade avant ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II, Article 3§1 pour la mise en conformité de la suppression des caves au sous-sol ;

Motivation

Considérant qu'en situation de droit, la boulangerie est déjà partiellement étendue au sous-sol (espace de préparation et réserve) ;

Considérant que les caves initialement affectées aux logements ne sont plus accessibles de manière autonome depuis les parties communes ; que leur accès dépend du rez-de-chaussée commercial ; que cette configuration apparaît dans les plans de réalisation du permis précédent ; que le demandeur déclare dans sa note explicative être propriétaire des deux niveaux complets ;

Considérant que la fonction des locaux annexes aux logements (caves) est donc compromise depuis plusieurs années ; que cette modification apparaît également dans des documents graphiques du permis de 2011 ;

Considérant que les locaux au sous-sol sont uniquement destinés au personnel de l'établissement (espace de préparation et stockage) ; qu'il s'agit d'un commerce (boulangerie) sans consommation sur place ;

Considérant que les logements aux étages tels que présentés sont des espaces non différenciés de type studios de superficies relativement généreuses ; que la suppression des locaux annexes aux logements n'a pas d'incidence directe sur la superficie des logements concernés ; que la mise en conformité vise essentiellement à asseoir cette situation en tenant compte de l'accessibilité réelle au sous-sol ;

Considérant que cette intervention reste compatible avec les objectifs de la zone mixte et s'inscrit dans le respect de la prescription 0.12, 9° du PRAS ;

Considérant que la structure intérieure du bâtiment est modifiée ; que l'espace projeté au rez-de-chaussée est complètement ouvert ; que ces modifications permettent un aménagement plus flexible de la boulangerie et améliorent la circulation du personnel au sein de l'établissement ;

Considérant cependant que les plans de réalisation révèlent que le percement de la baie entre les n°98-100 et les n°102-104 n'a pas été effectué conformément au dernier permis ; qu'il convient de clarifier ce point et au besoin, de rectifier les plans de la présente demande ;

Considérant que le PRAS prévoit en son point 21, que toute modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, ces conditions particulières sont arrêtées après avis de la commission de concertation ;

Considérant qu'à l'analyse des plans de réalisation, la situation existante présentée ne correspond pas aux plans

d'archives ; que de plus, l'échelle est incorrecte ; qu'il convient de corriger les plans et de fournir les plans de réalisation de la situation de droit au 1/50 ;
Considérant que la demande révèle la modification de la porte d'entrée en façade d'angle, notamment concernant la division de la menuiserie ;
Considérant cependant qu'elle ne fait pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme ;
Qu'il y a lieu dès lors pour celle-ci :

- soit de revenir à la situation de droit en respectant les matériaux et dessins des plans de la situation existante de droit ;
- soit l'intégrer à la présente demande en vue de sa mise en conformité ;

Considérant que le reportage photographique révèle que la façade et le soubassement au rez-de-chaussée ont été peints en gris sans autorisation préalable ; que cette modification porte atteinte à l'aspect architectural du bien ; qu'il y a lieu de rétablir l'aspect d'origine de la façade afin de retrouver la même teinte qu'aux étages ;
Considérant qu'il révèle également le placement de tentes solaires en façade avant ; que pour la façade d'angle, la tente solaire entrave la baie d'entrée du commerce ; que les autres sont également placées de manière peu respectueuse de l'architecture de la façade, sans tenir compte de l'alignement des baies, qu'il convient de rappeler que ces dispositifs sont dispensés de demande de permis préalable si ils sont placés au-dessus des baies et à largeur de celles-ci ; qu'il convient d'adapter le positionnement des tentes solaires et leurs dimensions ;
Considérant que la demande révèle également le placement de caissons à volets peu esthétiques au rez-de-chaussée ; que ce constat est regrettable en ce qu'ils diminuent la valeur architecturale du bien notamment car ils masquent partiellement les impostes et engendrent de plus une perte de luminosité ; que d'autres système, n'impactant pas l'aspect esthétique des façades, existent ; qu'il convient dès lors de les supprimer ;
Considérant que les enseignes respectent le Règlement Régional d'urbanisme Titre VI ; qu'il y a lieu de rappeler que tout placement de nouvelles enseignes doit respecter le Règlement Régional d'Urbanisme ou faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme préalable ;
Considérant que des caissons à volets ont également été placés aux étages, qu'il convient de les supprimer ou de les remplacer par des systèmes intégrés non visibles ou éventuellement d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de mise en conformité ;
Considérant que le validité du permis d'environnement a désormais pris fin ; qu'il convient d'introduire dans les plus brefs délais une demande de renouvellement de permis d'environnement (Classe 2, rubrique 23) afin de pouvoir poursuivre l'exploitation de la boulangerie ;
Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Avis favorable sous conditions (unanime) :

- Introduire dans les plus brefs délais une demande de renouvellement de permis d'environnement (Classe 2 rubrique 23) afin de pouvoir poursuivre l'exploitation de la boulangerie ;
- Corriger les plans en situation existante de droit afin que ceux-ci correspondent aux plans d'archives et adapter l'échelle (1/50) ;
- Clarifier l'emplacement de la baie d'accès intérieure vers le bien sis au n°102-104 et, si nécessaire, rectifier les plans ;
- Rétablir l'aspect d'origine de la façade avant au rez-de-chaussée afin de retrouver la même teinte qu'aux étages ;
- Pour la modification de la porte d'entrée en façade d'angle, 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 l'intégrer à la présente demande en vue de sa mise en conformité ;
- Pour les tentes solaires au rez-de-chaussée, les placer au-dessus des baies et sans dépasser la largeur des baies ;
- Fournir les façades concernées en situation de droit (échelle 1/50) ;
- Supprimer les caissons à volets au rez-de-chaussée ;

Pour mémoire :

- Pour les étages, il y a lieu de supprimer les caissons à volets ou les remplacer par des systèmes intégrés non visibles ou éventuellement d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de mise en conformité ;
- Tout placement de nouvelles enseignes doit respecter le Règlement Régional d'Urbanisme ou faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme préalable.

Vu les éléments énoncés ci-avant, la dérogation au Titre II, Article 3§1 est accordée.

Considérant que le demandeur a introduit en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés (001 indice A ; 002 indice A ; 003 indice A ; 004 indice A) ;

Considérant que ceux-ci répondent aux conditions émises par la commission de concertation ;

Considérant que l'objet de la demande est modifié ; que la mise en conformité de la façade d'angle (porte d'entrée) a été ajoutée à la demande ;

Instruction de la demande modifiée

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation, en vertu du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, et de ses arrêtés d'application pour la modification visible depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE - PRAS, point 21) pour la mise en conformité de la porte d'entrée en façade d'angle ;

Motivation

Considérant que les modifications portent essentiellement sur la mise en conformité de la porte d'entrée à l'angle du bâtiment ;
Considérant que la demande modifiée prévoit la suppression des caissons à volets et révèle les châssis en bois avec imposte à croisillons au rez-de-chaussée (façade d'angle) ;

Considérant que par rapport à la situation de droit, seule la division verticale de la porte d'entrée a été modifiée ; qu'elle permet désormais une largeur de passage de 90cm au lieu d'une double porte de deux fois 75cm ; que cette modification est minime et s'intègre harmonieusement à l'aspect architectural du bien et plus particulièrement, au rez-de-chaussée ; que dès lors, la mise en conformité de la porte peut être acceptée en l'état ;

Considérant que les plans en situation de droit ont été corrigés, adaptés et que les élévations ont été fournies ; que la baie d'accès intérieure vers le bien sis au n°102-104 correspond désormais à ce qui a été octroyé lors du dernier permis ; qu'en ce qui concerne le rétablissement de l'aspect d'origine de la façade, les plans de réalisation indiquent un « cimentage à peindre dans une couleur identique aux étages » ; qu'il convient plutôt de décaper la peinture existante au rez-de-chaussée afin de retrouver le cimentage dans sa teinte initiale (teinté dans la masse) ;

Considérant que l'emplacement des tentes solaires a été revu ; que celles-ci sont placées au-dessus des baies du rez-de-chaussée et à largeur de ces dernières et sont donc dispensées de permis d'urbanisme ;

Considérant que les enseignes existantes sont représentées dans les documents graphiques ; qu'elles se situent en zone restreinte ; qu'il apparaît à l'analyse de la demande que l'enseigne sise en façade (côté avenue Wielemans Ceuppens) n'est pas conforme au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce que sa largeur est supérieure aux 2/3 de la façade concernée ; qu'en cas de dérogation à un plan d'affectation du sol, un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, les publicités et enseignes doivent faire l'objet d'une demande de permis à durée limitée ; qu'il y a lieu, dès lors, de se conformer au Titre VI, Article 36 (§1, 2°) du RRU en ce qui concerne les enseignes en zone restreinte ou d'introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée dans les plus brefs délais ;

Considérant que le demandeur précise dans sa note explicative que la demande de permis d'environnement est actuellement en cours d'élaboration et sera déposée prochainement ; qu'il y aura lieu en outre de vérifier attentivement la force motrice des installations afin d'en identifier la classe ;

Considérant que les cheminements d'évacuation sont inchangés ;

Avis favorable sous conditions (unanime) :

- Introduire dans les plus brefs délais une demande de renouvellement du permis d'environnement ;
- Rétablir l'aspect d'origine de la façade avant au rez-de-chaussée afin de retrouver la même teinte qu'aux étages en décapant la peinture existante afin de retrouver le cimentage dans sa teinte initiale (teinté dans la masse) ;
- Concernant les enseignes au rez-de-chaussée, se conformer au Titre VI, Article 36 (§1, 2°) du RRU en zone restreinte ou introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée dans les plus brefs délais ;
- 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.

Pour mémoire :

- *Pour les étages, il y a lieu de supprimer les caissons à volets ou les remplacer par des systèmes intégrés non visibles ou éventuellement introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de leur mise en conformité ;*
- *Tout placement d'enseigne parallèle à une façade en zone restreinte doit respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VI, Article 36 (§1, 2°) ou faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée préalable.*

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.
