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

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

Commission de concertation
séance du 20/10/2026

Urbanisme Environnement

AVIS : PU 29223

Place Altitude Cent 25 - 28

Modifier la façade avant (vitrines commerciales), effectuer des travaux structurels (ouverture/élargissement de baie), installer un condensateur à gaz en cour arrière et mettre en conformité le percement de baie entre les n°25-26 et 27-28 afin d'y accueillir un commerce alimentaire (supermarché) ;

Etaient présents
Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest - Secrétariat
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
Administration régionale en charge des monuments et sites

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 22/09/2026 au 06/10/2026 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 8 réactions(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 approuvé (PRAS) par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, esthétique, historique et d'embellissement (ZICHEE) et en liseré de noyau commercial ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour le bien aux n°25-26, à savoir :

- Le PU12038 pour la construction de la maison, en 1933 ;
- Le PU20205 pour la transformation, en 1978 ;
- Le PU20619 pour étendre le magasin à la surface de la cour arrière, en 1986 ;
- Le PU22071 pour le placement de deux enseignes (renouvellement), en 1997 ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour le bien aux n°27-28, à savoir :

- Le PU8857 pour la construction de la maison, en 1926 ;
- Le PU21786 pour la modification de la façade avant (vitrine commerciale et porte d'entrée au rez-de-chaussée), en 1995 ;
- Le PU21787 pour le placement d'enseignes lumineuses, en 1995 ;
- Le PU21851 pour ajouter une annexe reliant le magasin au garage accessible par une cour de service, en 1995 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est :

- Aux n°25-26 : un immeuble mixte avec 1 commerce (librairie) au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ;
- Aux n°27-28 : un immeuble mixte avec 1 commerce (librairie) et 3 logements aux étages ;

Objet de la demande

Considérant que la demande porte uniquement sur les rez-de-chaussée des immeubles aux n°25-26 et aux n°27-28 ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- la réalisation de travaux structurels (ouverture/élargissement de baies), dont le percement d'une petite baie entre les n°25-26 et 27-28 ;

Considérant que la demande vise également à :

- modifier la façade avant (vitrines commerciales) ;
- effectuer des travaux structurels comprenant le percement d'une grande baie entre les n°25-26 et 27-28 et la modification de plancher au n°25-26 ;
- installer un condensateur à gaz dans la cour arrière ;

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 l'exécution de travaux structurels au-delà des ¾ de la parcelle et pour l'installation d'un condensateur gaz dans la cour arrière,

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 modification de façade ;

Considérant que les réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique portent principalement sur :

- le manque de pertinence de l'implantation d'un nouveau supermarché au regard de l'offre alimentaire déjà présente dans le quartier ;
- la disparition d'une librairie de proximité au profit d'un commerce de grande distribution et ses conséquences sur la diversité commerciale locale ;
- les incidences du projet sur la mobilité, la circulation et le stationnement au sein d'un carrefour déjà très fréquenté ;
- l'absence d'informations suffisantes concernant l'organisation des livraisons et leurs incidences sur l'espace public, ainsi que les nuisances sonores et vibratoires qui en découlent ;
- l'intégration de la devanture et des enseignes dans le contexte patrimonial et architectural de la Place de l'Altitude Cent ;
- le manque d'information et de communication autour du projet et son évolution évoqué par certains riverains ;
- la nécessité d'apprécier le projet dans une réflexion globale portant sur l'attractivité, la mobilité, la qualité de vie et l'habitabilité du quartier.

Motivation

PRAS 0.6

Considérant que la demande n'implique pas de modification volumétrique ; que cependant, la construction existante dépasse les ¾ de la parcelle en situation de droit ; que toute intervention au-delà des ¾ de la parcelle porte atteinte à l'intérieur d'îlot ; que la demande prévoit l'installation d'un condensateur à gaz pour les installations frigorifiques dans la cour extérieure ; que la note explicative décrit un niveau sonore de maximum 28 dB ; que la fiche technique fournie en complément fait état d'un volume de sortie de 57 dB(A) ; qu'il y a lieu de clarifier cette donnée et assurer le respect des normes de bruit afin d'évaluer les impacts réels du dispositif en intérieur d'îlot ou d'envisager son déplacement dans un autre endroit, par exemple en cave ;
Considérant que l'installation prévue est une installation classée en matière de permis d'environnement ; qu'elle nécessite un permis d'environnement préalable ; qu'il convient de vérifier sa classe et de respecter la règlementation en vigueur concernant les installations classées ;

Considérant qu'aucune intervention ne vise à améliorer en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères ; que le projet présente une opportunité d'amélioration des qualités de la parcelle ; que la végétalisation de la cour ou de la toiture plate de l'annexe au rez-de-chaussée participerait à la réduction du phénomène d'ilot de chaleur et améliorerait la gestion des eaux pluviales ;

PRAS 21

Considérant que le bien se situe en face d'un bien classé, à savoir l'Eglise Saint-Augustin ;

Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol 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 ;

Considérant que les matériaux projetés n'ont pas été précisés dans les plans de réalisation (façade avant) ; qu'il convient de les préciser en situation existante de droit et projetée ;
Considérant que la situation projetée en façade avant ne tient pas compte de l'architecture d'origine de la façade ; que cette dernière prévoit la suppression des portes d'accès indépendantes des commerces au profit d'un châssis fixe pour la vitrine de gauche ; que ce constat est regrettable en ce que les vitrines étaient établies en miroir et surmontées d'une imposte ; qu'il y a lieu de modifier la proposition en tenant davantage compte de l'architecture d'origine et en favorisant la finesse des divisions (châssis) ainsi que l'utilisation de matériaux de qualité tels que l'aluminium ou le bois et conserver au maximum les impostes existantes ;

Considérant que les vitrines projetées des n°27-28 sont masquées de l'intérieur par des armoires de type armoires à tabac ; qu'il convient de rappeler que le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre VI, Article 34, permet aux vitrines de rez-de-chaussée commerciaux d'être recouvertes à hauteur de 50% maximum ; qu'il convient de revoir l'organisation de la vitrine commerciale en ce sens ;

Considérant que les plans de réalisation prévoient l'installation de lockers Bpost en façade avant du n°27-28 ; que ce volume imposant (300x64x214 cm) n'est pas repris en élévation ; qu'un tel dispositif impacterait d'avantage la façade avant ; qu'il se situe partiellement en voirie ; qu'il y a lieu de supprimer ce volume des plans de réalisation et de ne pas l'installer en voirie ;

Considérant que la demande prévoit d'inverser le sens des portes d'entrée aux logements ; que le projet modifie leur sens d'ouverture de l'intérieur vers l'extérieur ; qu'elles risquent d'impacter l'espace public ; qu'il y a lieu de conserver le sens de porte initial ;

Enseignes

Considérant que le bien se situe en zone restreinte concernant les enseignes ;
Considérant que la demande prévoit de supprimer les enseignes perpendiculaires existantes et dispositifs d'affichage présents dans le reportage photographique ;
Considérant que les plans de réalisation précisent que les enseignes projetées sont dessinées à titre indicatif et feront l'objet d'une demande de permis ultérieure ;
Considérant qu'il y a lieu de rappeler que tout placement d'enseigne doit respecter le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre VI ; que dans le cas où ces dernières ne respectent pas le RRU, elles devront l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée au préalable ;

Aménagement intérieur
Considérant que d'après les archives communales, les deux commerces aux n°25-26 et 27-28 sont repris sous le nom de « Alti 100-loisirs » depuis au moins 1995 (PU21786) ; que le petit percement de baie entre les deux unités (environ 70cm) et en partie arrière du bien a probablement été effectué à cette époque pour un usage privatif ;
Considérant que la demande prévoit un nouveau percement de baie d'une largeur d'1m65 permettant une circulation périphérique sur les deux parcelles ; que la communication entre les commerces des immeubles est présente depuis plusieurs années ; qu'elle apparaît acceptable ;

Considérant que le reportage photographique intérieur révèle qu'il existe un accès en fond de parcelle des n°27-28 vers la parcelle voisine ; que celui-ci fait probablement suite au permis de 1995 (PU21851) qui prévoyait l'aménagement d'un garage accessible via la rue du tournoi en partie arrière ; qu'au regard des modifications apportées aux limites parcellaires, cette baie donnant accès à la propriété voisine n'a plus lieu d'être ; qu'il convient de condamner cette baie et de corriger les plans de réalisation en ce sens ;
Considérant qu'un petit espace de service est prévu en partie arrière du rez-de-chaussée gauche ; que le projet prévoit l'extension du commerce au sous-sol par l'aménagement d'un bureau accessoire ; qu'un escalier de service était déjà présent dans les plans d'archives communales de 1995 (PU21851) ; que l'affectation des autres pièces n'est pas clairement définie au niveau du sous-sol ; qu'il convient de préciser l'utilisation des pièces à ce niveau ;

Considérant que la rénovation de l'établissement commercial prévoit, à l'entrée du magasin, une pente de 7 à 8% sur une longueur d'1,90m ; qu'au regard de l'inclinaison importante de cette pente, il y a lieu de prendre toutes les mesures nécessaires afin d'assurer la sécurité des usagers, notamment en ce qui concerne les personnes à mobilité réduite ;

Considérant qu'une étude de stabilité a été jointe à la demande ;
Considérant que la réalisation de la nouvelle baie et de la pente en partie avant impliquent une modification importante du plancher existant ; que cette modification a un impact sur les caves destinées aux logements (sous-sol avant) ; que le document d'avertissement aux copropriétaires ne mentionne pas cette modification des espaces privatifs au sous-sol ; qu'en cas de délivrance du permis, il y a lieu de rappeler que celui-ci se fait sous réserve du droit des tiers ;

Considérant que le changement d'utilisation de librairie en supermarché (commerces de détail) est dispensé de permis d'urbanisme, notamment sur la base de l'arrêté relatif aux changements d'utilisation ;

Considérant que l'utilisation du commerce de détail est susceptible de générer des nuisances sonores, notamment pour les logements ; qu'il y a lieu de porter une attention particulière au traitement acoustique des parois du commerce vis-à-vis des logements attenants ;

Zone de livraison
Considérant que la demandeur précise en séance que les livraisons auront lieu sous des horaires définis et à l'angle du bâtiment existant ; qu'il y a lieu de prêter une attention particulière à cet aspect afin de limiter au maximum les nuisances au voisinage ;

Divers
Considérant que les plans de situation de droit n'ont pas été fournis à l'appui de la demande ; que seuls des plans de la situation de fait et de situation projetée ont été fournis ; qu'il y a lieu dès lors de compléter la demande de ces documents à l'échelle 1/50 ;

Considérant le manque de clarté des plans de réalisation, combinant situation de fait et projetée sans intitulé clair ;

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

Avis favorable sous conditions (unanime) :

- Clarifier le niveau sonore (dB) généré par le condensateur gaz dans la cour extérieure et assurer le respect des normes de bruit ou envisager son déplacement dans un autre endroit, par exemple en cave ;
- Introduire et obtenir un permis d'environnement pour le condensateur ;
- Pour la façade avant, modifier la proposition des vitrines en tenant davantage compte de l'architecture d'origine et en favorisant la finesse des divisions (châssis) ainsi que l'utilisation de matériaux de qualité tels que l'aluminium ou le bois et conserver au maximum les impostes existantes ;
- Revoir l'organisation de la vitrine commerciale en veillant à ne pas dépasser les 50% d'opacité des vitrages ;
- Conserver le sens de porte initial pour les portes d'accès à rue menant aux logements ;
- Supprimer le volume de lockers Bpost des plans de réalisation ou le relocaliser, par exemple à l'intérieur du commerce ;
- Condamner la baie d'accès vers la parcelle arrière et corriger les plans de réalisation en ce sens ;
- Préciser l'utilisation des pièces au niveau du sous-sol arrière ;
- Porter une attention particulière au traitement acoustique des parois du commerce, notamment vis-à-vis des logements attenants ;
- Limiter au maximum les nuisances pour le voisinage en termes de livraison ;
- Fournir les plans de la situation existante de droit à l'échelle 1/50 et corriger les erreurs matérielles dans les plans de réalisation ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les règlementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Pour mémoire :
Tout placement d'enseigne en zone restreinte doit respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VI, 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 a 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.